



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **P U T U S A N**

Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

## “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Kendari yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**MARDIANA**, lahir di Kendari pada tanggal 19 September 1960, Jenis Kelamin Perempuan, bertempat tinggal di Jalan Sao-sao Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga;  
Selanjutnya disebut sebagai .....**PENGGUGAT**;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **YULIANA, S.H., M.H.**, Advokat & Legal Consultants berkantor di BTN Kendari Permai M2 No. 12 Kelurahan Padaleu Kecamatan Kambu Kota Kendari, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Desember 2017;

Lawan :

1. **RUSLAN ABDUL GANI BALU, BA.**, lahir di Palarahi tanggal 14 Juni 1946, Jenis Kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Jalan Sao-sao No. 274 F, RT.020/RW.004 Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan PNS;  
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

2. **DARWIN**, Lahir di Wawotobi tanggal 28 Juli 1985, Jenis Kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Jalan Sao-sao RT.020/RW.004 Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Honorar;  
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RAJABUL KARIM, S.H.**, dan **FITRIA SETIAWATI SUHARNO, S.H.**, Advokat dan Legal Konsultants beralamat di Jalan R. Suprpto No. 167 Kelurahan Tobuha Kecamatan Puuwatu Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Januari 2018;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 22 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 23 Januari 2018 dalam Register Nomor 19/Pdt.G/2018/PN.Kdi, telah mengajukan gugatan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat (MARDIANA) mempunyai tanah seluas kurang lebih 1.164 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT 020 RW 004, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan : jalan;
- Timur berbatas dengan : tanah Mardiana (Penggugat);
- Selatan berbatas dengan : tanah Mina;
- Barat berbatas dengan : dengan Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Bahwa tanah Penggugat tersebut telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik 02432, tanggal 25-10-2012;

2. Bahwa dari tanah Penggugat seluas yang dijelaskan pada point 1 (satu) tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan menyerobot tanah milik Penggugat tersebut masing-masing seluas :

- a. Tergugat I menyerobot dan menguasai tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 8X25 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT 020 RW 004 Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari dengan batas-batas :
- Sebelah Utara berbatas tanah Mardiana;
  - Sebelah Timur berbatas tanah Mardiana;
  - Sebelah Selatan berbatas tanah Mina, Ismail Manginga;
  - Sebelah Barat berbatas tanah Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

- b. Tergugat II menyerobot dan menguasai tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 8X10 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT 020 RW 004 Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari dengan batas-batas :

- Sebelah Utara Tanah Mardiana yang di atasnya dibangun rumah papan milik Hariwidodo;
- Sebelah Timur tanah Mariudin/rumah kos;
- Sebelah Selatan tanah Mina;
- Sebelah Barat tanah mardiana yang dikuasai Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Selanjutnya disebut pula sebagai Obyek Sengketa;

Halaman 2 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan.mahkamahagung.go.id
5. Bahwa pada tahun 2012 tanah sengketa tersebut adalah Milik Nyonya MINA, kemudian dialihkan atau dijual kepada Penggugat pada tanggal 3 Juli 2012. Bahwa sebelumnya Penggugat Juga pernah membeli tanah kepada MINA yang juga telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 0830 tanggal 11-02-2008 yang berdekatan dengan tanah sengketa tersebut;
4. Bahwa pada saat Penggugat melakukan pembelian tanah kepada Ny. MINA yang menjadi obyek sengketa saat ini, Tergugat I turut menandatangani sebagai saksi pada Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah antara Ny. Mina dan Ny. Mardiana tanggal 3 Juli 2012, demikian pula dengan batas-batas tanah dan luas tanah tersebut Tergugat I tidak mempermasalahkannya;
5. Bahwa Tergugat I pernah mengakui kepada MINA bahwa tanah yang di tempatinya adalah milik orang tua MINA dan Tergugat I mengakui pula belum memiliki surat-surat apapun di atas tanah rumah tempat tinggalnya;
6. Bahwa Tergugat II yang menguasai dan membangun rumah papan dan menempatkannya di atas tanah Penggugat juga tanpa alas hak dan awalnya hanya mengakui menumpang saja, hal ini diakui oleh Tergugat II sendiri pada saat Ny. Mina melapor di Polres Kendari 2013 dan pernyataan tersebut diakui kembali pada saat Penggugat melapor di POLDA SULTRA tahun 2017;
7. Bahwa kemudian pada tahun 2017 Penggugat hendak memagar kawat tanah miliknya dan dihalang-halangi oleh para Tergugat;
8. Bahwa atas tindakan Para Tergugat tersebut, Penggugat telah melaporkan kepada pemerintah untuk diselesaikan secara kekeluargaan dan tidak berhasil dan hal ini sangat merugikan Penggugat;
9. Bahwa untuk menetralsir hak-hak dan kepentingan Penggugat pada tanah sengketa, maka sangat berdasar hukum apabila tanah obyek sengketa dimaksud diletakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) secara sah dan berharga;
10. Bahwa oleh karena di atas tanah sengketa terdapat pagar Tergugat I dan rumah papan yang didirikan Tergugat II, untuk itu agar dipaksa untuk dibongkar pagar dan rumah papan tersebut atau mengosongkan tanah obyek sengketa;
11. Bahwa pula untuk menjamin para Tergugat mau melaksanakan putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, Penggugat mohon kepada Pengadilan agar menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
putusan.judicial) setiap harinya apabila para Tergugat I dan Tergugat II terlambat memenuhi isi putusan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, agar berkenan menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menetapkan bahwa tanah obyek sengketa adalah sah milik Penggugat;
  3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT. 020 RW. 004, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, yang masing-masing dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu :
    - a. Tergugat I menguasai seluas kurang lebih 8x25 M<sup>2</sup> dengan batas-batas :
      - Sebelah Utara berbatas tanah Mardiana;
      - Sebelah Timur berbatas tanah Mardiana;
      - Sebelah Selatan berbatas tanah Mina, Ismail Manginga;
      - Sebelah Barat berbatas Ruslan Abdul Gani Balu, BA;
    - b. Tergugat II menguasai seluas kurang lebih 8X10 M<sup>2</sup> dengan batas-batas :
      - Sebelah Utara Tanah Mardiana yang dibangun rumah papan milik Hariwidodo;
      - Sebelah Timur tanah Mariudin/rumah kos;
      - Sebelah Selatan tanah Mina;
      - Sebelah Barat tanah Mardiana yang dikuasai Ruslan Abdul Gani Balu, BA;
- Kepada Penggugat sebagai Pemilik yang sah tanpa ikatan apapun;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun itu untuk membongkar/mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat;
  5. Menyatakan sita jaminan atas obyek tanah sengketa adalah sah dan berharga;
  6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I, Tergugat II terlambat memenuhi isi putusan dalam perkara ini;
  7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul selama pemeriksaan perkara ini;

Halaman 4 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada sidang yang telah ditentukan, telah datang dan menghadap di persidangan, untuk Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II datang kuasanya masing-masing;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 154 RBg dan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi dengan menunjuk KELIK TRIMARGO, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Kendari sebagai Mediator serta telah berusaha dan memberikan kesempatan waktu kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melakukan perdamaian, akan tetapi berdasarkan Laporan dari Hakim Mediator tersebut, upaya perdamaian tidak berhasil (Surat pernyataan terlampir dalam berkas perkara);

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang mana Penggugat/Kuasanya menyatakan tetap pada gugatannya semula;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan jawabannya tertanggal 14 Maret 2018, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat II, karena Penggugat dengan Tergugat II tidak pernah ada suatu hubungan hukum, pendapat kami sesuai dengan :

1.1. Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 7 Juli 1971 No. 294/K/Sip/1971 yang menyatakan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang punya hubungan hukum dan kepentingan hukum;

1.2. Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 21-8-1974 No. 565 K/Sip/1973, dalam perkara Oen Nai Tjie lawan Ny. Janda Tjoe Win Nio, Said bin Salam, Gubernur Kepala Daerah Khusus ibu Kota Jakarta Raya, qq jawatan pekerjaan umum;

Dengan susunan majelis : 1. Dr.R.santoso Poedjosoebroto, S.H, 2. Sri Widodo Wiratmo, S.H, 3. Busthul Arifin, SH yang menyatakan bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah tidak jelas;

1.3. Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H dalam bukunya hukum acara perdata Indonesia (hal.33 dst) menyatakan antara lain : "orang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

yang mengajukan tuntutan hak bertujuan untuk memperoleh perlindungan hak dan perlindungan hukum" kiranya sudah selayaknya apa bila disyaratkan adanya kepentingan untuk mengajukan tuntutan hak, selanjutnya Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, bahwa seseorang yang tidak punya kepentingan mengajukan tuntutan hak, tidak setiap kepentingan diterima sebagai dasar mengajukan tuntutan hak di Pengadilan;

Dari Putusan Mahkamah Agung di atas dan pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, dapat ditarik beberapa syarat yang sangat penting yaitu :

- a. Orang yang berhak menggugat adalah hanyalah orang yang mempunyai kepentingan sebagai akibat dari suatu hubungan hukum;
- b. Orang yang boleh menggugat hanyalah orang yang kedudukan hukumnya atau atau kedudukan orangnya harus jelas apakah sebagai orang yang berhak atau tidak, kalau tidak berhak bagaimana mungkin gugatan bisa diterima;

Dalam perkara incasu Penggugat tidak jelas kedudukan hukumnya sebagai orang yang berhak untuk menggugat hal ini disebabkan :

"Penggugat sewaktu membeli lokasi tanah (obyek sengketa saat ini) seharusnya melihat situasi apakah obyek yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Nyonya MINA apakah milik atau dikuasai oleh orang lain atau bukan, sebab apabila Penggugat membeli lokasi milik bukan milik penjual maka penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan kepada orang lain yang menguasai obyek sengketa saat ini sehingga sangat jelas bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I (pemilik obyek sengketa) saat ini tidak ada hubungan hukum.

2. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat dikumulasikan antara Tergugat I dan Tergugat II, gugatan untuk Tergugat II harus berdiri sendiri karena kepentingannya berbeda-beda serta tidak ada hubungannya antara tergugat I dengan Tergugat II, harus digugat satu persatu secara terpisah, lagi pula lokasi tanah sengketa (obyek gugatan Penggugat saat ini) keseluruhan terpisah yaitu Oleh karena itu kumulasi gugatan dalam perkara a quo tidak diperbolehkan menurut hukum, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 343 K/Sip/1975 dalam perkara H. Muhamad Arsad Daut lawan Mama Hamid dan kawan-kawan tersebut menyatakan bahwa

Halaman 6 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara tergugat dengan tergugat ada hubungannya satu dengan yang lainnya tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan seharusnya mereka harus digugat satu persatu secara terpisah, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima";

3. Bahwa gugatan penggugat sangat tidak jelas (Obscur libel) yana mana dalam posita gugatan penggugat menyatakan bahwa tergugat I menyerobot tanah milik penggugat seluas kurang lebih 8x25 M2 sementara tergugat I tidak pernah bertambah semenjak Tergugat I menempati lokasi dari 39 tahun yang lalu sampai sekarang sehingga objek gugatan tidak jelas apakah gugatan perbuatan melawan hukum, perbuatan melanggar hukum ataukah perbuatan penyerobotan.
4. Bahwa gugatan penggugat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan tidak dapat diterima karena Tergugat I mengolah tanah tersebut sudah 39 tahun yang lalu, mengapa sekarang ini baru menggugat?
5. Bahwa Selain tergugat I dan Tergugat II dalam obyek sengketa masih ada pihak-pihak yang tidak diikutsertakan dalam gugatan yang masing-masing, SUDIRMAN, MAHMUD, H. JASMIN dan ABIDIN;

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan penggugat dalam gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas;
- Bahwa apa yang dikemukakan oleh penggugat adalah tidak benar, supaya majelis hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil penggugat, dengan ini tergugat II mengemukakan hal-hal sebenarnya sebagai berikut:
  1. Bahwa tindakan Penggugat menggugat tergugat I di Pengadilan merupakan serangan resmi terhdap hak milik tergugat I atas sebidang tanah melalui jalur hukum dan ini sangat merugikan tergugat I;
  2. Bahwa penerbitan sertifikat hak milik Nomor 02432 tertanggal 25 Oktober 2012 adalah cacat hukum karena proses penerbitan sertifikat dilakukan secara diam-diam oleh penggugat dan tidak pernah dilakukan pemasangan papan pengumuman oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, sehingga penerbitan sertifikat telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dan lebih aneh badan pertanahan nasional kota Kendari melakukan

Halaman 7 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengukuran permukaan titik koordinat dilakukan setelah sertifikat No.

02432 tertanggal 25 Oktober 2012 keluar;

3. Bahwa tidak benar gugatan penggugat tergugat I menyerobot tanah milik penggugat seluas 8x12 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sao-sao RT/RW 020/004, Kel. Bende, Kec. Kadia, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan jalan;
- Timur berbatas dengan MARDIANA;
- Selatan berbatas dengan MINA, ismail manginga;
- Barat berbatas dengan Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Yang benar dalah Tergugat I tidak pernah menyerobot tanah milik Penggugat justru penggugatlah yang menyerobot tanah milik Tergugat I lagi pula tergugat I tidak pernah memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan penggugat yang mana tanah milik tergugat I pada bahagian timur berbatas dengan SUDIRMAN, MAHMUD dan ABIDIN.

4. Bahwa gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya pada poin 3 yang menyatakan bahwa tanah sengketa pada awalnya milik nyonya MINA adalah sangat mengada-mengada karena sejak Tergugat I menempati dan menguasai tanah miliknya sejak tahun 1979 sampai dengan sekarang ini, Tergugat I tidak pernah melihat nyonya Mina menguasai maupun memiliki tanah pada obyek sengketa.;
5. Bahwa sebelum penggugat membeli tanah yang menjadi obyek sengketa saat ini, nyonya mina tidak pernah mengklaim bahwa tanah yang dikuasai oleh tergugat I adalah miliknya padahal tergugat I cukup lama menguasai tanah obyek sengketa dan mengapa nanti setelah dibeli dengan penggugat baru penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa adalah awalnya milik nyonya Mina sehingga pernyataan Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasar hukum,;
6. Bahwa Penggugat dan kuasa hukumnya sangat mengada-ada yang bahwa tanah yang ditempatinya adalah milik orangtua Mina dan siapa nama orangtua Mina yang Penggugat maksud??? Apakah orangtua kandung, orangtua angkat atau orangtua tiri (bapak tiri)??? Sebab tergugat I tidak pernah membeli tanah dari orangtua Nyonya Mina dan bagaimana pula Tergugat I tidak memiliki surat-surat sedangkan tergugat I telah lama tinggal dan menguasai tanah miliknya;

Halaman 8 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Mohon Majelis Hakim agar Tergugat I dilindungi kepentingan haknya yang telah mengolah tanah kurang lebih selama 39 tahun dan selama itu tidak pernah ada gugatan atau tuntutan

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenaan untuk memutuskan sebagai berikut :

I. Dalam eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

II. Dalam pokok perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa bukanlah tanah milik Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat tidak berhak atas tanah milik Tergugat II;
4. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan jawabannya tertanggal 14 Maret 2018, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

III. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat II, karena Penggugat dengan Tergugat II tidak pernah ada suatu hubungan hukum, pendapat kami sesuai dengan :

1.1. Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 7 Juli 1971 No. 294/K/Sip/1971 yang menyatakan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang punya hubungan hukum dan kepentingan hukum;

1.2. Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 21-8-1974 No. 565 K/Sip/1973, dalam perkara Oen Nai Tjie lawan Ny. Janda Tjoe Win Nio, Said bin Salam, Gubernur Kepala Daerah Khusus ibu Kota Jakarta Raya, qq jawatan pekerjaan umum;

Dengan susunan majelis : 1. Dr.R.santoso Poedjosoebroto, S.H, 2. Sri Widodo Wiratmo, S.H, 3. Busthul Arifin, SH yang menyatakan bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah tidak jelas;

- 1.3. Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H dalam bukunya hukum acara perdata Indonesia (hal.33 dst) menyatakan antara lain : "orang yang mengajukan tuntutan hak bertujuan untuk memperoleh perlindungan hak dan perlindungan hukum" kiranya sudah selayaknya apa bila disyaratkan adanya kepentingan untuk mengajukan tuntutan hak, selanjutnya Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, bahwa seseorang yang tidak punya kepentingan mengajukan tuntutan hak, tidak setiap kepentingan diterima sebagai dasar mengajukan tuntutan hak di Pengadilan;

Dari Putusan Mahkamah Agung di atas dan pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, dapat ditarik beberapa syarat yang sangat penting yaitu :

- a. Orang yang berhak menggugat adalah hanyalah orang yang mempunyai kepentingan sebagai akibat dari suatu hubungan hukum;
  - b. Orang yang boleh menggugat hanyalah orang yang kedudukan hukumnya atau atau kedudukan orangnya harus jelas apakah sebagai orang yang berhak atau tidak, kalau tidak berhak bagaimana mungkin gugatan bisa diterima;
2. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat dikumulasikan antara Tergugat I dan Tergugat II, gugatan untuk Tergugat II harus berdiri sendiri karena kepentingannya berbeda-beda serta tidak ada hubungannya antara tergugat I dengan Tergugat II, harus digugat satu persatu secara terpisah, lagi pula lokasi tanah sengketa (obyek gugatan Penggugat saat ini) keseluruhan terpisah yaitu Oleh karena itu kumulasi gugatan dalam perkara a quo tidak diperbolehkan menurut hukum, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 343 K/Sip/1975 dalam perkara H. Muhamad Arsad Daut lawan Mama Hamid dan kawan-kawan tersebut menyatakan bahwa "antara Tergugat I dengan tergugat ada hubungannya satu dengan yang lainnya tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan seharusnya mereka harus digugat satu persatu secara terpisah, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima";
  3. Bahwa gugatan penggugat sangat tidak jelas (Obscur libel) yana mana dalam posita gugatan penggugat menyatakan bahwa tergugat II

Halaman 10 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
menyerobot tanah milik penggugat seluas kurang lebih 8x10 M2 sementara tergugat II tidak pernah menguasai dan menyerobot tanah milik penggugat karena tergugat hanya menumpang tinggal yang disuruh oleh ABIDIN (pemilik tanah) yang tidak di ikutkan dalam gugatan sehingga gugatan tidak kedudukan hukum tergugat II, sehingga gugatan penggugat tidak dapat diterima;

4. Selain tergugat I dan Tergugat II dalam obyek sengketa masih ada pihak-pihak yang tidak diikutsertakan dalam gugatan yang masing-masing, SUDIRMAN, MAHMUD, H. JASMIN dan ABIDIN;

### DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan penggugat dalam gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas;
- Bahwa apa yang dikemukakan oleh penggugat adalah tidak benar, supaya majelis hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil penggugat, dengan ini tergugat II mengemukakan hal-hal sebenarnya sebagai berikut :

1. Bahwa tindakan Penggugat menggugat tergugat II di Pengadilan adalah tidak berdasar sebab tergugat II bukan pemilik objek sengketa melainkan ABIDIN selaku pemilik yang tidak diikutkan dalam gugatan;
2. Bahwa tidak benar gugatan penggugat tergugat II menyerobot tanah milik penggugat seluas 8x12 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sao-sao RT/RW 020/004, Kel. Bende, Kec. Kadia, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan Mardiana yang di atasnya dibangun rumah papan milik Hariwidodo;
- Timur berbatas dengan MARIUDIN/rumah kos;
- Selatan berbatas dengan MINA;
- Barat berbatas dengan tanah mardiana yang dikuasai Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Yang benar dalah Tergugat II tidak pernah menyerobot tanah milik Penggugat justru Penggugatlah yang tiba-tiba mensertifikatkan tanah milik ABIDIN (pemilik obyek sengketa) secara sembunyi-sembunyi lagi pula batas-batas tanah ABIDIN yang ditempati tergugat II pada bahagian :

- Utara dengan Mahmud;
- Timur dengan Mariudin/rumah kos;

Halaman 11 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Surat berbatas dengan Haruna Samrin;

- Barat berbatas dengan Ruslan Abdul Gani, BA;

3. Bahwa gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya pada poin 3 yang menyatakan bahwa tanah sengketa pada awalnya milik nyonya MINA adalah sangat mengada-mengada karena sejak Tergugat II tinggal di obyek sengketa sampai dengan munculnya gugatan ini, tidak ada yang mengkalim;
4. Bahwa secara fisik lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa dikuasai oleh oleh ABIDIN yang tidak diikut sertakan dalam gugatan ini sebagai pemilik;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan tersebut diatas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenaan untuk memutuskan sebagai berikut :

III. Dalam eksepsi :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat;

IV. Dalam pokok perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa bukanlah tanah milik Penggugat;
3. Menyatakan menurut hukum Penggugat tidak berhak atas tanah milik Tergugat II;
4. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat;

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis tertanggal 21 Maret 2018, sementara Kuasa Para Tergugat telah mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 28 Maret 2018, Replik dan Duplik mana selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dengan seksama;

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 02432/Bende, Surat Ukur No. 102/BENDE/2012, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 1);

Halaman 12 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Tanggal 3 Juli 2012, Fotocopy dari Fotocopy, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 2);
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 atas nama MARDIANA (Penggugat), telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 3);
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 atas nama MARDIANA (Penggugat) telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 4);
5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 atas nama MARDIANA (Penggugat), telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 5);
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 atas nama MARDIANA (Penggugat), telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 6);
7. Fotocopy Surat Pernyataan dari MINA tanggal 28 November 2017, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 7);
8. Fotocopy Surat Pernyataan dari HAYATI tanggal 6 Desember 2017, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 8);
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan No : B/172/V/2013/DITRESKRIMUM tertanggal 10 Mei 2013, Fotocopy dari Fotocopy, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 9);
10. Fotocopy Tanda Bukti Lapor Nomor : TBL/64/II/2017/SPKT POLDA SULTRA, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 10);
11. Fotocopy Foto Tergugat I tahun 2017 yang sedang memperlihatkan Gambar Situasi tanah pada saat penyidik POLDA kelokasi obyek sengketa atas laporan Penggugat di POLDA, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 11);
12. Fotocopy Gambar Situasi yang diajukan Tergugat I di POLDA SULTRA Tahun 2017, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 12);
13. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor : 093/02/2016, tanggal 09 Januari 2016, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (P – 13);

Halaman 13 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id selain bukti surat tersebut, Penggugat di persidangan

juga mengajukan saksi-saksi yaitu :

1. MINAH, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Tergugat adalah Tanah yang terletak di belakang Stadion Lakidende tepatnya di Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari;
  - Bahwa tanah sengketa adalah milik Mardiana (Penggugat) yang diperoleh dengan membeli dari saksi pada Tahun 2012 seharga Rp.58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah) untuk 2 (dua) kali penjualan;
  - Bahwa penjualan Pertama pada tahun 1987 selanjutnya pada penjualan Kedua tahun **2012**;
  - Bahwa luas tanah keseluruhan yang saksi jual kepada Penggugat adalah 1.200 M<sup>2</sup>;
  - Bahwa sekarang Pak Gani (Tergugat I) menguasai tanah sengketa seluas 8 x 25 M sedangkan Darwin (Tergugat II) menguasai tanah sengketa seluas 8 x 10 M;
  - Bahwa saat tanah tersebut akan dijual kepada Penggugat, tanah tersebut diukur dimana Pak Gani (tergugat I) ada berdiri di lokasi tersebut dan saat itu Tergugat I tidak ada keberatan dan bahkan menyetujuinya;
  - Bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II letaknya berjajar kebelakang dengan luas keseluruhan 8 x 35 M;
  - Bahwa saat Saksi menjual tanah ke Mardiana (Penggugat) belum memiliki sertifikat;
  - Bahwa Tanah yang saksi jual tersebut adalah tanah saksi yang diperoleh dari orangtua saksi;
  - Bahwa saat transaksi jual beli antara saksi dengan Penggugat ada dibuatkan kwitansi dimana orang tua saksi ada bertandatangan dalam kwitansi tersebut oleh karena pada saat itu orang tua saksi masih hidup;
  - Bahwa saat saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat ada rumah Darwin (Tergugat II) dan Anton di atas tanah sengketa;
  - Bahwa selama ini tidak ada yang pernah keberatan kepada saksi atas penjual tanah sengketa tersebut;
  - Bahwa rumah Tergugat I berbatasan langsung dengan tanah sengketa;
  - Bahwa Darwin (Tergugat II) menguasai tanah sengketa yakni dengan membangun rumah di atas tanah sengketa;
  - Bahwa penguasaan Tergugat I atas tanah sengketa baru saksi mengetahui setelah Penggugat menceritakan kepada saksi kalau tanah

Halaman 14 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang Penggugat beli dari saksi sekarang ada sebagian dikuasai oleh

Tergugat I;

- Bahwa saat saksi menjual tanah kepada Penggugat, tanah sengketa tersebut dibuat patok kayu;
- Bahwa terakhir Saksi ke lokasi tanah sengketa Pada tahun 2017;
- Bahwa sebelumnya saksi pernah tinggal di lokasi tanah sengketa pada tahun 1970;
- Bahwa Saksi tinggal di lokasi tanah sengketa bersama orang tua saksi yang bernama Pei dan Wedina;
- Bahwa saat Saksi tinggal di lokasi sengketa, belum ada rumah Darwin;
- Bahwa saat saksi tinggal di tanah sengketa, saksi mengolah tanah tersebut dengan menanam tanaman ubi;
- Bahwa terkait penguasaan Tergugat I atas tanah sengketa, Penggugat pernah melaporkan ke Polisi dimana pada saat itu saksi dipanggil sebagai saksi;
- Bahwa tidak ada tanah Ambo Dalle di sekitar tanah sengketa dan saksi pernah memberi kuasa kepada Aladi (anak Ambo Dalle) untuk membantu saksi dalam pengurusan surat-surat tanah saksi namun tidak ada realisasi;
- Bahwa selain ke Penggugat, saksi juga ada menjual tanah ke Ruth, Sumail dan Rusmini;
- Bahwa saat saksi ke Lokasi tanah sengketa pada Tahun 2017, sudah ada tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I;
- Bahwa saat saksi melakukan pengukuran saat akan dilakukan penjualan tanah, saksi mengukur batas tanah sengketa dengan rumah Tergugat I adalah lurus dari depan ke belakang;
- Bahwa saksi pernah melaporkan Tergugat II terkait penyerobotan tanah sengketa dan alasan Darwin menguasai tanah sengketa karena dipinjamkan oleh pemerintah (KONI);
- Bahwa saksi adalah cucu yang dianggap anak oleh Pei dan Wedina karena pernikahan Pei dan Wedina tidak memiliki anak sehingga saksi sejak bayi sudah diambil dan dipelihara oleh Pei dan Wedina;
- Bahwa saat perkawinan antara Pei dan Wedina, status Wedina adalah janda dengan 4 (empat) orang anak;
- Bahwa ibu kandung saksi bernama Emi dimana Emi adalah anak kandung Wedina dengan perkawinan dengan suami yang pertama dimana saat itu Wedina memiliki 4 (empat) orang anak yaitu Emi, Supi, Pendi dan Sukiran;

Halaman 15 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa sejak kecil, saksi sudah tinggal di tanah sengketa bersama-sama dengan nenek saksi;
- Bahwa saat dilakukan pengukuran atas tanah sengketa yang ada pada saat itu adalah Penggugat, Anak Penggugat, suami saksi dan Tergugat I;
- Bahwa Tergugat II tidak ada saat dilakukan pengukuran;
- Bahwa rumah Tergugat I sudah ada saat dilakukan pengukuran atas tanah sengketa;
- Bahwa saksi ada meminta tanda tangan kepada Tergugat I perihal persetujuan batas dimana saat itu Tergugat I menyetujui dan menandatangani dan saksi ada menyebutkan luas tanah sengketa yakni 1.200 M<sup>2</sup>;
- Bahwa yang pernah tinggal di tanah sengketa sejak Tahun 1975 hingga sekarang adalah Mardiana (Penggugat), Masiudin, Ruth, Sumail dan Rosmini;
- Bahwa tidak ada surat kuasa yang saksi terima dari Pei dan Wediana saat saksi menjual tanah hanya secara lisan saja oleh karena pada saat itu Pei dan Wedina masih hidup;
- Bahwa saat dilakukan pengukuran, tidak ada tanah Tergugat I yang masuk di lokasi tanah yang diukur tersebut;

Bahwa atas keterangan saksi Tersebut, Penggugat/Kuasanya maupun Para Tergugat/Kuasanya menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

## 2. MAKKATANG, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi diajukan ke persidangan oleh Penggugat terkait adanya sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa yang saksi ketahui adalah benar Mina pernah menjual tanah sebanyak 2 (dua) kali kepada Penggugat dengan total luas keseluruhan ± 1.000 M<sup>2</sup> dan untuk penjualan tanah Mina yang kedua inilah yang menjadi tanah sengketa sekarang;
- Bahwa penjualan pertama pada Tahun 1980 dimana pada saat itu Mina menjual saat Pei masih hidup;
- Bahwa Pei adalah pemilik tanah yang juga orang tua angkat Mina dimana Pei juga merupakan Kakek dari Mina sebab Pei yang merawat dan membesarkan Mina;
- Bahwa penjualan ke-2 pada Tahun 2012;
- Bahwa lokasi tanah sengketa terletak di Belakang Stadion Lakidende tepatnya di Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan adalah 8 x 25 M;

Halaman 16 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebelum tanah dijual kepada Penggugat terlebih dahulu dilakukan pengukuran;

- Bahwa saksi hadir saat dilakukan pengukuran pada Tahun 2012;
- Bahwa selain saksi yang hadir saat pengukuran adalah Penggugat, Mina dan beberapa orang yang saksi sudah lupa namanya;
- Bahwa tanah sengketa yang berbatasan langsung dengan tanah Tergugat I adalah di sebelah Barat;
- Bahwa saat dilakukan pengukuran antara batas tanah sengketa dengan tanah Tergugat I adalah lurus dari depan ke belakang;
- Bahwa tidak ada pagar kawat di sekitar pohon kapuk saat dilakukan pengukuran;
- Bahwa pernah ada pelaporan terkait penyerobotan atas tanah sengketa, namun saksi sudah lupa siapa-siapa saja yang dilaporkan namun pastinya ada beberapa orang;
- Bahwa Ambo Dalle tidak mempunyai tanah di sekitar tanah sengketa;
- Bahwa saksi kenal dengan Aladin yakni anak dari Ambo Dalle dimana Aladin pernah diberi kuasa oleh Mina untuk mengurus tanah Mina;
- Bahwa sekarang di tanah sengketa ada rumah papan, namun saksi tidak mengetahui siapa pemiliknya;
- Bahwa saat dilakukan pengukuran, Tergugat I ada disamping rumahnya dan menyaksikan saat dilakukan pengukuran atas tanah sengketa dan kemudian Tergugat I menandatangani perihal persetujuan batas tanah;
- Bahwa Tergugat I tidak ada keberatan atas tanah yang diukur tersebut;
- Bahwa tidak ada hubungan keluarga antara Tergugat I dengan Mina;
- Bahwa saksi adalah suami Mina;
- Bahwa saksi kenal dengan Darwin (Tergugat II) dan Darwin tinggal di tanah sengketa hanya menumpang saja;
- Bahwa di tanah sengketa ada pohon kapuk yang menjadi batas tanah sengketa;
- Bahwa tanah yang dikuasai Tergugat I seluas 8 x 25 M;
- Bahwa alas hak kepemilikan mina atas tanah sengketa adalah Surat Waris;
- Bahwa saksi pernah mengolah tanah sengketa dengan membuat empang pada Tahun 1979;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Tergugat I mengolah tanah sengketa
- Bahwa panjang tanah sengketa yang berbatasan langsung dengan tanah Tergugat I adalah  $\pm$  40 meter;

Bahwa atas keterangan saksi Tersebut, Penggugat/Kuasanya maupun Para Tergugat/Kuasanya menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Halaman 17 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Membangun bangsa Tergugat I dan Tergugat II melalui Kuasanya di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

### **Bukti Surat Tergugat I :**

1. Fotocopy Kwitansi Pembelia Tanah antara Ruslan Abdul Gani Balu (Tergugat I) dengan Ambo Dalle Tahun 1979, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T.I – 1);
2. Fotocopy Surat Keterangan Pemilikan Tanah atas nama RUSLAN ABDUL GANI BALU tahun 1996, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T.I – 2);
3. Fotocopy Surat Izin Membangun Rumah Tinggal atas nama SRIWATI tahun 1987, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T.I – 3);
4. Fotocopy Gambar Rumah, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T.I – 4);
5. Fotocopy Gambar Situasi Tanah Tahun 1986, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T.I – 5);
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1989, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T.I – 6);
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1990, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T.I – 7);
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1991, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T.I – 8);
9. Fotocopy Foto Tanaman Milik Tergugat I, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T.I – 9);
10. Fotocopy Surat Keterangan Pemilikan Tanah Mina tahun 1993, Fotocopy dari fotocopy, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T.I – 10);
11. Fotocopy Surat Keterangan Pemilikan Tanah Milik Syamsul Bahrin .S Tahun 1993, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T.I – 11);
12. Fotocopy Buku Pola Klarifikasi Kearsiapan Departemen Dalam Negeri, Fotocopy dari fotocopy, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T.I – 12);

### **Bukti Surat Tergugat II :**

1. Fotocopy Surat Kuasa dari Abidin, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T.II – 1);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
2. Photocopy Surat Keterangan Pemilikan Tanah atas nama Abidin, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, bermeterai cukup, lalu diberi tanda (T.II – 2);

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Para Tergugat di persidangan juga mengajukan saksi-saksi yaitu :

1. HARI WIDODO, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah Tanah yang terletak di dekat Stadion Lakidende tepatnya di Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari;
- Bahwa saksi pernah tinggal di tanah yang disengketakan dimana tanah yang dikuasai saksi berbatasan dengan tanah yang dikuasai Tergugat I;
- Bahwa saksi tinggal di tanah sengketa sejak Tahun 2009 dan pindah dari tanah sengketa pada Tahun 2015;
- Bahwa luas tanah yang saksi kuasai 10 x 20 M;
- Bahwa batas-batas tanah yang disengketakan :
  - Utara berbatasan dengan Pak Gani (Tergugat I);
  - Timur berbatasan dengan saksi;
  - Selatan berbatasan dengan tanah Mardiana (Penggugat);
  - Barat berbatasan dengan tanah Pak Abidin;
- Bahwa penguasaan Darwin (Tergugat II) di atas tanah sengketa hanya menumpang di tanah Pak Abidin;
- Bahwa tanah sengketa yang saksi tinggali tersebut adalah hanya menumpang di tanah milik Mahmud yang berdomisili di Surabaya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul dari tanah Tergugat I;
- Bahwa ada pohon Kapuk, Mangga dan Rambutan sebagai perbatasan antara tanah Tergugat I dengan tanah Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat Penggugat atas tanah sengketa;
- Bahwa saksi pernah dilaporkan atas dugaan penyerobotan tanah ke Polda pada Tahun 2013 dan saksi sudah dimintai keterangan namun sampai sekarang belum ada tindak lanjutnya;
- Bahwa saksi tidak memiliki bukti alas hak atas tanah sengketa karena saksi hanya menumpang saja;
- Bahwa saksi kenal dengan Abidin dan pernah datang membersihkan lokasinya pada Tahun 2014;
- Bahwa selama saksi tinggal di tanah sengketa tidak pernah ada yang komplain;

Halaman 19 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Penggugat/Kuasanya maupun Para Tergugat/Kuasanya menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. ABIDIN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah Tanah yang terletak di dekat Stadion Lakidende tepatnya di Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari;
  - Bahwa tanah saksi termasuk tanah yang disengketakan sekarang dimana tanah saksi berbatasan langsung dengan tanah Tergugat I;
  - Bahwa saksi pernah melihat Sertifikat atas tanah sengketa atas nama Mardiana (Penggugat) pada Tahun 2017;
  - Bahwa adapun batas-batas tanah sengketa :
    - Utara berbatasan dengan tanah saksi dan Pak Mahmud;
    - Timur berbatasan dengan tanah Sainudin Liambo;
    - Barat berbatasan dengan Dinding dan Gandi;
  - Bahwa saksi tidak digugat dalam perkara ini dan yang digugat adalah Darwin padahal Darwin hanya menumpang di tanah saksi;
  - Bahwa saksi pernah mengolah tanah sengketa pada Tahun 1977 dimana dulu saksi mempunyai rumah papan namun sekarang sudah diganti sama Darwin (Tergugat II);
  - Bahwa posisi rumah Tergugat I pada tahun 1977 sampai sekarang tidak ada perubahan;
  - Bahwa saksi tidak pernah melihat Mina, Mardiana maupun Makatang mengolah tanah sengketa;
  - Bahwa saksi memperoleh tanah sengketa dari Kakak saksi dimana kakak saksi meninggal dunia jadi saksi yang melanjutkan;
  - Bahwa tidak pernah ada yang keberatan saat saksi mengolah tanah sengketa;
  - Bahwa Tergugat I menguasai tanah sengketa sejak Tahun 1979;
  - Bahwa Tergugat I memperoleh tanah sengketa dengan membeli dari Ambo Dalle;
  - Bahwa saksi tidak memiliki bukti sertifikat atas tanah sengketa;
  - Bahwa alas hak saksi atas tanah sengketa adalah Surat Keterangan Pemilikan Tanah No.593.21/911/kW/1/1994 tanggal 19 Januari 1994;
  - Bahwa surat keterangan kepemilikan tanah saksi tersebut dibuat atas inisiatif saksi sendiri;
  - Bahwa saksi meninggalkan tanah sengketa sejak Tahun 1987 sampai dengan Tahun 1989;

Halaman 20 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id bahwa sekarang saksi tidak tinggal lagi di tanah sengketa namun rumah saksi masih ada dan ditinggali oleh keluarga saksi;

Bahwa atas keterangan saksi Tersebut, Penggugat/Kuasanya maupun Para Tergugat/Kuasanya menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. SUDIRMAN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang dipersengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah Tanah yang terletak di dekat Stadion Lakidende tepatnya di Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari;
- Bahwa saksi pernah melihat fotocopy sertifikat atas tanah sengketa atas nama Mardiana (Penggugat);
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Mardiana mengolah tanah sengketa;
- Bahwa saksi mengenal Mardiana sejak Tahun 1982 dan Mardiana memiliki rumah di Lakidende;
- Bahwa tanah saksi ada juga masuk dalam lokasi tanah sebagaimana dalam Sertifikat yang dimiliki oleh Mardiana;
- Bahwa luas tanah saksi yang diklaim masuk dalam sertifikat milik Mardiana adalah  $20 \times 20 \text{ M} = 4 \text{ are}$ ;
- Bahwa adapun batas-batas tanah saksi yaitu :
  - Utara berbatasan dengan Larang;
  - Timur berbatasan dengan H. Jasmin Tabara;
  - Selatan berbatasan dengan Mahmud;
  - Barat berbatasan dengan Ruslan Abdul Gani (Tergugat I) dan Sudirman;
- Bahwa saksi tidak mengenal Mina;
- Bahwa saksi tinggal di sekitar tanah sengketa sejak Tahun 1982 sampai Tahun 2007 namun sekarang sudah tidak lagi;
- Bahwa Mardiana tinggal di sekitar tanah sengketa sejak Tahun 1983;
- Bahwa saksi tidak tinggal di tanah sengketa sekarang oleh karena saksi pernah mendengar kalau Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara hendak memperlebar/memperluas Stadion Lakidende;
- Bahwa niat Pemerintah Provinsi tersebut tidak terlaksana;
- Bahwa saksi memperoleh tanah tersebut dari Zainuddin;

Bahwa atas keterangan saksi Tersebut, Penggugat/Kuasanya maupun Para Tergugat/Kuasanya menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

4. MARIUDIN, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 21 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang dipesengketakan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah Tanah yang terletak di dekat Stadion Lakidende tepatnya di Kelurahan Bende Kecamatan Kadia Kota Kendari;

- Bahwa luas tanah sengketa adalah 8 x 25 M dikuasai oleh Ruslan Abdul Gani (Tergugat I);
- Bahwa Ruslan Abdul Gani (Tergugat I) memperoleh tanah sengketa dari Ambo Dalle;
- Bahwa luas tanah milik Ruslan Abdul Gani (Tergugat I) secara keseluruhan seluas 30 x 40 M;
- Bahwa sejak saksi datang di Lokasi Tanah sengketa pada Tahun 1984, Tergugat I sudah menguasai tanah sengketa;
- Bahwa tanah sengketa tersebut sudah pernah diukur pada Tahun 2012 dan pada Tahun 2017 kembali diukur oleh BPN;
- Bahwa saat pengukuran yang dilakukan oleh BPN ada pihak kepolisian yang mendampingi;
- Bahwa titik koordinat saat pengukuran oleh BPN adalah di tengah rumah Hari Widodo;
- Bahwa saksi baru mengenal Mina pada saat Mina melaporkan kasus penyerobotan tanah oleh Sainuddin Liambo, dkk;
- Bahwa saat di Polda, saksi mengetahui bahwa bukti kepemilikan tanah atas nama Mina adalah Surat Keterangan Kepemilikan Tahun 1993;
- Bahwa luas tanah Mina yang tercantum dalam Surat Keterangan tersebut adalah 14.500 M<sup>2</sup>;
- Bahwa sejak saksi datang di tanah sengketa pada Tahun 1984, Sainuddin Liambo sudah tinggal di sekitar tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Mina mengolah tanah sengketa;
- Bahwa yang menjabat sebagai Lurah Benda pada Tahun 1991 sampai Tahun 1995 adalah Pak Sahrudin;
- Bahwa Drs. Agus Andi Appe menjabat Lurah Bende pada Tahun 1995 sampai 1996;
- Bahwa saksi kenal dengan Ambo Dalle dan saksi mengetahui kalau Tergugat I membeli tanah dari Ambo Dalle dari Kwitansi yang diperlihatkan oleh Ruslan Abdul Gani (Tergugat I) kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ukuran tanah yang dibeli oleh Tergugat I dari Ambo Dalle;
- Bahwa saksi kenal Abidin yang merupakan anak dari Ambo Dalle;
- Bahwa saksi mengetahui kalau tanah sengketa seluas 8 x 25 M dari Tergugat I;

Halaman 22 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa ada pagar kawat di tanah sengketa dan yang membuat adalah Tergugat I dan pagar kawat tersebut sudah ada sejak saksi datang ditanah sengketa pada Tahun 1984;

- Bahwa ada pagar yang dibuat oleh Mardiana di lokasi tanah sengketa dimana pada saat itu banyak yang keberatan yakni H. Jasmin, Sudirman, Mahmud, Abidin dan Tergugat I;
- Bahwa aktifitas ke-5 orang yang keberatan tersebut yakni H. Jasmin memilik rumah, Sudirman selalu datang membersihkan tanahnya, Mahmud memiliki rumah yang sekarang ditinggali oleh Hari Widodo, Abidin memiliki rumah dan Tergugat I juga memiliki rumah;
- Bahwa saksi juga memiliki tanah yang berdekatan dengan tanah sengketa;
- Bahwa Darwin tinggal ditanah sengketa karena menumpang di tanah milik Abidin;

Bahwa atas keterangan saksi Tersebut, Penggugat/Kuasanya maupun Para Tergugat/Kuasanya menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada hari Senin tanggal 16 Juli 2018, telah diadakan Pemeriksaan Setempat atas tanah sengketa, dimana gambar dan hasil pemeriksaan setempat tersebut telah tertuang secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan dianggap satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat/Kuasanya dan Para Tergugat/Kuasanya masing-masing mengajukan Kesimpulan tertanggal 25 Juli 2018;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah seperti yang terurai di atas;

#### Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya dimana didalam jawabannya, selain memuat jawaban atas pokok perkara, juga termuat adanya eksepsi atas gugatan Penggugat dan Tergugat I mengajukan eksepsi selengkapnya sebagai berikut :

Halaman 23 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari Putusan Mahkamah Agung di atas dan pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, dapat ditarik beberapa syarat yang sangat penting yaitu :

- 1.1. Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 7 Juli 1971 No. 294/K/Sip/1971 yang menyatakan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang punya hubungan hukum dan kepentingan hukum;
- 1.2. Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 21-8-1974 No. 565 K/Sip/1973, dalam perkara Oen Nai Tjie lawan Ny. Janda Tjoe Win Nio, Said bin Salam, Gubernur Kepala Daerah Khusus ibu Kota Jakarta Raya, qq jawatan pekerjaan umum;  
Dengan susunan majelis : 1. Dr.R.santoso Poedjosebroto, S.H, 2. Sri Widodojato Wiratmo, S.H, 3. Busthul Arifin, SH yang menyatakan bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah tidak jelas;
- 1.3. Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H dalam bukunya hukum acara perdata Indonesia (hal.33 dst) menyatakan antara lain : "orang yang mengajukan tuntutan hak bertujuan untuk memperoleh perlindungan hak dan perlindungan hukum" kiranya sudah selayaknya apa bila disyaratkan adanya kepentingan untuk mengajukan tuntutan hak, selanjutnya Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, bahwa seseorang yang tidak punya kepentingan mengajukan tuntutan hak, tidak setiap kepentingan diterima sebagai dasar mengajukan tuntutan hak di Pengadilan;

Dari Putusan Mahkamah Agung di atas dan pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, dapat ditarik beberapa syarat yang sangat penting yaitu :

- a. Orang yang berhak menggugat adalah hanyalah orang yang mempunyai kepentingan sebagai akibat dari suatu hubungan hukum;
- b. Orang yang boleh menggugat hanyalah orang yang kedudukan hukumnya atau atau kedudukan orangnya harus jelas apakah sebagai orang yang berhak atau tidak, kalau tidak berhak bagaimana mungkin gugatan bisa diterima;

Dalam perkara incasu Penggugat tidak jelas kedudukan hukumnya sebagai orang yang berhak untuk menggugat hal ini disebabkan :

"Penggugat sewaktu membeli lokasi tanah (obyek sengketa saat ini) seharusnya melihat situasi apakah obyek yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Nyonya MINA apakah milik atau dikuasai oleh orang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

lain atau sukarela sebab apabila Penggugat membeli lokasi milik bukan milik penjual maka penggugat tidak memiliki dasar hukum untuk mengajukan gugatan kepada orang lain yang menguasai obyek sengketa saat ini sehingga sangat jelas bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I (pemilik obyek sengketa) saat ini tidak ada hubungan hukum.

2. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat dikumulasikan antara Tergugat I dan Tergugat II, gugatan untuk Tergugat II harus berdiri sendiri karena kepentingannya berbeda-beda serta tidak ada hubungannya antara tergugat I dengan Tergugat II, harus digugat satu persatu secara terpisah, lagi pula lokasi tanah sengketa (obyek gugatan Penggugat saat ini) keseluruhan terpisah yaitu Oleh karena itu kumulasi gugatan dalam perkara a quo tidak diperbolehkan menurut hukum, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 343 K/Sip/1975 dalam perkara H. Muhamad Arsad Daut lawan Mama Hamid dan kawan-kawan tersebut menyatakan bahwa "antara Tergugat I dengan tergugat ada hubungannya satu dengan yang lainnya tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan seharusnya mereka harus digugat satu persatu secara terpisah, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima";
3. Bahwa gugatan penggugat sangat tidak jelas (Obscur libel) yana mana dalam posita gugatan penggugat menyatakan bahwa tergugat I menyerobot tanah milik penggugat seluas kurang lebih 8x25 M2 sementara tergugat I tidak pernah bertambah semenjak Tergugat I menempati lokasi dari 39 tahun yang lalu sampai sekarang sehingga objek gugatan tidak jelas apakah gugatan perbuatan melawan hukum, perbuatan melanggar hukum ataukah perbuatan penyerobotan.
4. Bahwa gugatan penggugat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan tidak dapat diterima karena Tergugat I mengolah tanah tersebut sudah 39 tahun yang lalu, mengapa sekarang ini baru menggugat?
5. Bahwa Selain tergugat I dan Tergugat II dalam obyek sengketa masih ada pihak-pihak yang tidak diikutsertakan dalam gugatan yang masing-masing, SUDIRMAN, MAHMUD, H. JASMIN dan ABIDIN;

Halaman 25 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menimbang bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya dimana didalam jawabannya, selain memuat jawaban atas pokok perkara, juga termuat adanya eksepsi atas gugatan Penggugat dan Tergugat I mengajukan eksepsi selengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat II, karena Penggugat dengan Tergugat II tidak pernah ada suatu hubungan hukum, pendapat kami sesuai dengan :

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 7 Juli 1971 No. 294/K/Sip/1971 yang menyatakan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang punya hubungan hukum dan kepentingan hukum;
- b. Putusan Mahkamah Agung RI Tanggal 21-8-1974 No. 565 K/Sip/1973, dalam perkara Oen Nai Tjie lawan Ny. Janda Tjoe Win Nio, Said bin Salam, Gubernur Kepala Daerah Khusus ibu Kota Jakarta Raya, qq jawatan pekerjaan umum;  
Dengan susunan majelis : 1. Dr.R.santoso Poedjosoebroto, S.H, 2. Sri Widodojato Wiratmo, S.H, 3. Busthul Arifin, SH yang menyatakan bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah tidak jelas;
- c. Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H dalam bukunya hukum acara perdata Indonesia (hal.33 dst) menyatakan antara lain : "orang yang mengajukan tuntutan hak bertujuan untuk memperoleh perlindungan hak dan perlindungan hukum" kiranya sudah selayaknya apa bila disyaratkan adanya kepentingan untuk mengajukan tuntutan hak, selanjutnya Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, bahwa seseorang yang tidak punya kepentingan mengajukan tuntutan hak, tidak setiap kepentingan diterima sebagai dasar mengajukan tuntutan hak di Pengadilan;

Dari Putusan Mahkamah Agung di atas dan pendapat Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, dapat ditarik beberapa syarat yang sangat penting yaitu :

- a. Orang yang berhak menggugat adalah hanyalah orang yang mempunyai kepentingan sebagai akibat dari suatu hubungan hukum;
- b. Orang yang boleh menggugat hanyalah orang yang kedudukan hukumnya atau atau kedudukan orangnya harus jelas apakah sebagai orang yang berhak atau tidak, kalau tidak berhak bagaimana mungkin gugatan bisa diterima;

Halaman 26 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2. Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan Penggugat dikumulasikan antara Tergugat I dan Tergugat II, gugatan untuk Tergugat II harus berdiri sendiri karena kepentingannya berbeda-beda serta tidak ada hubungannya antara tergugat I dengan Tergugat II, harus digugat satu persatu secara terpisah, lagi pula lokasi tanah sengketa (obyek gugatan Penggugat saat ini) keseluruhan terpisah yaitu Oleh karena itu kumulasi gugatan dalam perkara a quo tidak diperbolehkan menurut hukum, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 343 K/Sip/1975 dalam perkara H. Muhamad Arsad Daut lawan Mama Hamid dan kawan-kawan tersebut menyatakan bahwa "antara Tergugat I dengan tergugat ada hubungannya satu dengan yang lainnya tidaklah tepat mereka digugat sekaligus dalam satu surat gugatan seharusnya mereka harus digugat satu persatu secara terpisah, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima";

3. Bahwa gugatan penggugat sangat tidak jelas (Obscur libel) yana mana dalam posita gugatan penggugat menyatakan bahwa tergugat II menyerobot tanah milik penggugat seluas kurang lebih 8x10 M2 sementara tergugat II tidak pernah menguasai dan menyerobot tanah milik penggugat karena tergugat hanya menumpang tinggal yang disuruh oleh ABIDIN (pemilik tanah) yang tidak di ikutkan dalam gugatan sehingga gugatan tidak kedudukan hukum tergugat II, sehingga gugatan penggugat tidak dapat diterima;
4. Selain tergugat I dan Tergugat II dalam obyek sengketa masih ada pihak-pihak yang tidak diikutsertakan dalam gugatan yang masing-masing, SUDIRMAN, MAHMUD, H. JASMIN dan ABIDIN;

Menimbang bahwa atas dalil-dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah memberikan jawabannya atas eksepsi-eksepsi tersebut sebagaimana termuat dalam repliknya dan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat menyatakan dengan tegas tetap pada dalil-dalil gugatannya dan dengan tegas pula menyatakan menolak dalil-dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas oleh Penggugat;
2. Bahwa dalil Tergugat I dan Tergugat II yang diuraikan masing-masing pada eksepsi poin 1 (satu) bahwa penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat Tergugat I dan Tergugat II adalah pernyataan yang sangat mengada-ada dan tidak benar sebab faktanya Tergugat I dan Tergugat II

Halaman 27 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

masing-masing menguasai sebahagian tanah milik Penggugat masih dalam satu hamparan dari tanah Penggugat seluas 1.164 M2 yang memiliki alas hak yang sah yaitu sertifikat Hak Milik No. 02432 tanggal 25-10-2012 atas nama Penggugat sebagaimana yang diuraikan Penggugat dengan jelas dalam gugatannya.

Bahwa dengan demikian dua putusan Mahkamah Agung RI dan pendapat Prof. DR. Sudikno Mertokusumo sebagaimana yang diuraikan masing-masing Tergugat I dan Tergugat II dalam eksepsinya pada poin 1 halaman 1 tidak dapat dijadikan dasar dalam perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat.

3. Bahwa eksepsi masing-masing Tergugat I dan Tergugat II pada poin 2 tidak benar sebab gugatan Penggugat yang ditujukan untuk Tergugat I dan Tergugat II telah tepat, sebab Tergugat I, II masing-masing menguasai tanah milik Penggugat dalam satu hamparan dalam luasan sertifikat Hak Milik No. 02432 tanggal 25-10-2012 seluas 1.164 M2 sebagaimana yang dijelaskan pada poin 2 tersebut diatas.
4. Bahwa eksepsi Tergugat I pada poin 4, 5 ditolak dengan tegas dan nama-nama yang diuraikan Tergugat I pada poin 5 tersebut tidak benar dan tidak pernah menguasai tanah milik Penggugat hanya mengaku-ngaku dan trik bohong.
5. Bahwa eksepsi Tergugat II pada poin 3, 4 adalah tidak benar sebab faktanya Tergugat II pada tahun 2013 ketika Tergugat II dilaporkan di Polres Kendari oleh Nyonya Mina, Tergugat II mengakui hanya menumpang ditanah obyek sengketa dan beberapa orang yang disebut-sebut dalam eksepsi poin 4 tidak benar.

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II maka dapat disimpulkan dalil-dalil pokok eksepsi adalah :

1. Tentang tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat.
  2. Tentang kumulasi gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II
  3. Tentang penyebutan kualifikasi gugatan antara penyerobotan dan perbuatan melawan hukum.
  4. Tentang kadaluwarsa gugatan
  5. Tentang kurangnya pihak.
- Ad. 1. Tentang tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat.

Halaman 28 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang bahwa Majelis Hakim sepakat dengan pendapat Para Tergugat tentang adanya hubungan hukum sebagai syarat pokok mengajukan gugatan dan mendudukan seseorang sebagai pihak namun yang perlu dijelaskan lebih lanjut adalah hubungan hukum yang dimaksud dihubungkan dengan pengertian gugatan adalah mereka yang diduga telah melanggar hak-hal seseorang.

Menimbang bahwa gramatikal “mereka yang diduga” dapat dilihat dari uraian posita gugatan Penggugat sedangkan apakah “mereka yang diduga” benar mempunyai hubungan hukum atau tidak adanya hubungan hukum, tentunya bergantung kepada kemampuan para pihak dalam membuktikan hubungan hukum tersebut.

Menimbang bahwa mencermati posita gugatan Penggugat pada angka :

1. Bahwa Penggugat (MARDIANA) mempunyai tanah seluas kurang lebih 1.164 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT 020 RW 004, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan : jalan;
- Timur berbatas dengan : tanah Mardiana (Penggugat);
- Selatan berbatas dengan : tanah Mina;
- Barat berbatas dengan : dengan Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Bahwa tanah Penggugat tersebut telah memiliki alas hak berupa Sertifikat Hak Milik 02432, tanggal 25-10-2012;

2. Bahwa dari tanah Penggugat seluas yang dijelaskan pada point 1 (satu) tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan menyerobot tanah milik Penggugat tersebut masing-masing seluas :

- a. Tergugat I menyerobot dan menguasai tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 8X25 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT 020 RW 004 Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas tanah Mardiana;
- Sebelah Timur berbatas tanah Mardiana;
- Sebelah Selatan berbatas tanah Mina, Ismail Manginga;
- Sebelah Barat berbatas tanah Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

- b. Tergugat II menyerobot dan menguasai tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 8X12 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT 020 RW 004 Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari dengan batas-batas :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara Tanah Mardiana yang di atasnya dibangun rumah papan milik Hariwidodo;

- Sebelah Timur tanah Mariudin/rumah kos;
- Sebelah Selatan tanah Mina;
- Sebelah Barat tanah mardiana yang dikuasai Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Selanjutnya disebut pula sebagai Obyek Sengketa;

Maka secara jelas Penggugat menyatakan adanya hubungan hukum dalam surat gugatannya dan harus dimaknai bahwa ada dugaan dari Penggugat bahwa Para Tergugat telah melanggar hak-hak Penggugat dengan menguasai obyek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat sehingga berdasarkan pertimbangan diatas maka dalil eksepsi Para Tergugat menjadi tidak beralasan hukum dan secara hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Ad. 2. Tentang kumulasi gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II.

Menimbang bahwa pengertian kumulasi gugatan ada 2 yaitu :

1. *Kumulasi subjektif* yaitu para pihak lebih dari satu orang (Pasal 127 HIR/151 RBg) adalah penggugat atau beberapa penggugat melawan (menggugat) beberapa orang tergugat atau beberapa penggugat menggugat seorang tergugat karena perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad). Syarat untuk kumulasi subjektif adalah bahwa tuntutan tersebut harus ada hubungan hukum yang erat satu sama lain (koneksitas) (Putusan MA tanggal 20 juni 1979 Nomor 415 K/Sip/1975). Kalau tidak ada hubungannya harus digugat secara tersendiri.
2. *Kumulasi objektif* yaitu penggabungan beberapa tuntutan dalam satu perkara sekaligus (penggabungan objek tuntutan), misalnya A menggugat B selain minta dibayar hutang yang belum dibayar juga menuntut pengembalian barang yang tadinya telah dipinjam.

Menimbang bahwa Penggabungan objektif tidak boleh dilakukan dalam hal:

1. Hakim tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa satu tuntutan yang diajukan secara bersama-sama dalam gugatan.
2. Satu tuntutan tertentu diperlukan satu gugatan khusus sedangkan tuntutan lainnya diperiksa menurut acara biasa.
3. Tuntutan tentang bezit tidak boleh diajukan bersama-sama dengan tuntutan tentang eigendom dalam satu gugatan.

Halaman 30 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

puti Dan makna dari penggabungan gugatan adalah menghindari kemungkinan putusan yang berbeda atau berlawanan/bertentangan dan untuk kepentingan beracara yang bersifat sederhana, cepat dan biaya ringan.

Menimbang bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat dimana Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah ((obyek sengketa) dimana obyek sengketa mana sebagiannya didalilkan diduduki oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga jika bertitik tolak dari dalil obyek sengketa maka Tergugat I dan Tergugat II secara nyata didalilkan mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa maupun Penggugat sehingga dalil Para Tergugat tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan tidak dapat diterima.

Ad.3. Tentang penyebutan kualifikasi gugatan antara penyerobotan dan perbuatan melawan hukum.

Menimbang Bahwa Tergugat I dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan penggugat sangat tidak jelas (Obscur libel) yana mana dalam posita gugatan penggugat menyatakan bahwa tergugat I menyerobot tanah milik penggugat seluas kurang lebih 8x25 M2 sementara tanah tergugat I tidak pernah bertambah semenjak Tergugat I menempati lokasi dari 39 tahun yang lalu sampai sekarang sehingga objek gugatan tidak jelas apakah gugatan perbuatan melawan hukum, perbuatan melanggar hukum ataukah perbuatan penyerobotan.

Menimbang bahwa terhadap dalil eksepsi ini, Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih jauh lagi karena Majelis Hakim memahami maksud eksepsi ini yaitu masuk dalam ranah pidana atau masuk dalam ranah perdata dan secara nyata Penggugat mengajukan gugatan dan dimaknai diajukan secara keperdataan sehingga penyebutan garmatikal penyerobotan hanyalah gramatikal dalam makna penyebutan tanpa bermaksud mengkaitkan dalam makna kepidanaan, oleh karena demikian dalil ini menjadi tidak beralasan hukum dan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Ad. 4. Tentang kadaluwarsa gugatan

Menimbang bahwa Tergugat I mendalilkan dalam eksepsinya bahwa gugatan penggugat Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima karena Tergugat I mengolah tanah tersebut sudah 39 tahun yang lalu, mengapa sekarang ini baru menggugat?

Menimbang bahwa terhadap dalil ini Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkannya dalam eksepsi karena sudah jelas memasuki pokok perkara dan membutuhkan adanya pembuktian atas dalil tersebut sehingga beralasan hukum menyatakan dalil ini tidak dapat diterima.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
No. 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

Menimbang bahwa dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim dimana perkataan “merasa” dan “dirasa” dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak penggugat sehingga dapat disimpulkan untuk mendudukan seseorang sebagai Tergugat menjadi hak dan atas inisiatif penggugat untuk menggugat pihak lain yang “dirasa” melanggar haknya dan merugikan dirinya namun tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain karena pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain, sehingga tidak sembarang orang bisa digugat dan menjadi tergugat.

Menimbang bahwa Para Tergugat mendalilkan bahwa Selain tergugat I dan Tergugat II dalam obyek sengketa masih ada pihak-pihak yang tidak diikutsertakan dalam gugatan yang masing-masing, SUDIRMAN, MAHMUD, H. JASMIN dan ABIDIN dan dihubungkan dengan pengertian diatas maka Penggugat mempunyai hak dan inisiatif menggugat siapapun dan tentunya harus adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain maka pembuktianlah nantinya yang akan menentukan beralasan hukum atau tidaknya dalil eksepsi ini sehingga tidak perlu dipertimbangkan dalam pertimbangan atas eksepsi dan dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang bahwa dengan semua dalil eksepsi dinyatakan tidak beralasan hukum maka eksepsi-eksepsi Para Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa gugatan Penggugat adalah tentang tanah dimana Penggugat mendalilkan mempunyai tanah seluas kurang lebih 1.164 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT 020 RW 004, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, dengan batas-batas :

- Utara berbatas dengan : jalan;
- Timur berbatas dengan : tanah Mardiana (Penggugat);
- Selatan berbatas dengan : tanah Mina;
- Barat berbatas dengan : dengan Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Berdasarkan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik 02432, tanggal 25-10-2012 ;

Menimbang Bahwa dari tanah Penggugat seluas yang dijelaskan pada point 1 (satu) tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan menyerobot tanah milik Penggugat tersebut masing-masing seluas :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I menyerobot dan menguasai tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 8X25 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT 020 RW 004 Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas tanah Mardiana;
- Sebelah Timur berbatas tanah Mardiana;
- Sebelah Selatan berbatas tanah Mina, Ismail Manginga;
- Sebelah Barat berbatas tanah Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Untuk selanjutnya disebut sebagai obyek sengketa;

- Tergugat II menyerobot dan menguasai tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 8X12 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT 020 RW 004 Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari dengan batas-batas :

- Sebelah Utara Tanah Mardiana yang di atasnya dibangun rumah papan milik Hariwidodo;
- Sebelah Timur tanah Mariudin/rumah kos;
- Sebelah Selatan tanah Mina;
- Sebelah Barat tanah mardiana yang dikuasai Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Selanjutnya disebut pula sebagai Obyek Sengketa;

Menimbang Bahwa Tergugat I pernah mengakui kepada MINA bahwa tanah yang di tempatnya adalah milik orang tua MINA dan Tergugat I mengakui pula belum memiliki surat-surat apapun di atas tanah rumah tempat tinggalnya sedangkan Tergugat II yang menguasai dan membangun rumah papan dan menempatnya di atas tanah Penggugat juga tanpa alas hak dan awalnya hanya mengakui menumpang saja, hal ini diakui oleh Tergugat II sendiri pada saat Ny. Mina melapor di Polres Kendari 2013 dan pernyataan tersebut diakui kembali pada saat Penggugat melapor di POLDA SULTRA tahun 2017 ketika pada tahun 2017 Penggugat hendak memagar kawat tanah miliknya dan dihalang-halangi oleh para Tergugat;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat diberi tanda P.1 – P.13 dan 2 (dua) orang saksi.

Menimbang bahwa atas dalil-dalil gugatan tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya dan mengemukakan bahwa penerbitan sertifikat hak milik Nomor 02432 tertanggal 25 Oktober 2012 adalah cacat hukum karena proses penerbitan sertifikat dilakukan secara diam-diam oleh penggugat dan tidak pernah dilakukan pemasangan papan pengumuman oleh pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, sehingga penerbitan sertifikat telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dan lebih aneh badan

Halaman 33 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
peraturan.mahkamahagung.go.id  
Kendari melakukan pengukuran pemetaan titik koordinat dilakukan setelah sertifikat No. 02432 tertanggal 25 Oktober 2012 keluar sehingga tidak benar gugatan penggugat tergugat I menyerobot tanah milik penggugat seluas 8x12 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sao-sao RT/RW 020/004, Kel. Bende, Kec. Kadia, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan jalan;
- Timur berbatas dengan MARDIANA;
- Selatan berbatas dengan MINA, ismail manginga;
- Barat berbatas dengan Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Dan yang benar dalah Tergugat I tidak pernah menyerobot tanah milik Penggugat justru penggugatlah yang menyerobot tanah milik Tergugat I lagi pula tergugat I tidak pernah memiliki tanah yang berbatasan langsung dengan penggugat yang mana tanah milik tergugat I pada bahagian timur berbatas dengan SUDIRMAN, MAHMUD dan ABIDIN.

Menimbang bahwa Tergugat II telah pula mengajukan jawabannya dan menyatakan bahwa apa yang dikemukakan oleh penggugat adalah tidak benar, karena tindakan Penggugat menggugat tergugat II di Pengadilan adalah tidak berdasar sebab tergugat II bukan pemilik objek sengketa melainkan ABIDIN selaku pemilik yang tidak dikutkan dalam gugatan dan tidak benar gugatan penggugat bahwa tergugat II menyerobot tanah milik penggugat seluas 8x12 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Sao-sao RT/RW 020/004, Kel. Bende, Kec. Kadia, Kota Kendari, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan Mardiana yang di atasnya dibangun rumah papan milik Hariwidodo;
- Timur berbatas dengan MARIUDIN/rumah kos;
- Selatan berbatas dengan MINA;
- Barat berbatas dengan tanah mardiana yang dikuasai Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Dan yang benar dalah Tergugat II tidak pernah menyerobot tanah milik Penggugat justru Penggugatlah yang tiba-tiba mensertifikatkan tanah milik ABIDIN (pemilik obyek sengketa) secara sembunyi-sembunyi lagi pula batas-batas tanah ABIDIN yang ditempati tergugat II pada bahagian :

- Utara dengan Mahmud;
- Timur dengan Mariudin/rumah kos;
- Selatan berbatas dengan Haruna Samrin;
- Barat berbatas dengan Ruslan Abdul Gani, BA;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I mengajukan alat bukti berupa surat diberi tanda T.I.1 – T.I.12 dan Tergugat II



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan alat bukti berupa surat diberi tanda T.II.1 – T.II.2 dan secara bersama-sama mengajukan 4 (empat) orang saksi.

Menimbang jika mencermati dalil gugatan Penggugat maupun dalil jawaban Para Tergugat maka Para Tergugat membenarkan telah menguasai obyek sengketa namun membantah bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat namun sebaliknya Para Tergugat menyatakan bahwa obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I adalah tanah miliknya sedangkan obyek sengketa yang dikuasai Tergugat II adalah tanah milik ABIDIN yang dipinjamkan kepada Tergugat II.

Menimbang bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat dan alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat sebagai alas hak melakukan gugatan kepada Para Tergugat adalah Sertifikat Hak Milik 02432, tanggal 25-10-2012 (vide : bukti surat P-1) yang mana alat bukti dimaksud dikwalifikasi sebagai akta autentik.

Menimbang bahwa sertifikat tanah menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar dan sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akte otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi pemiliknya, dimana hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dan dihubungkan dengan jawaban Para Tergugat yang secara tegas membantah Sertifikat Hak Milik 02432, tanggal 25-10-2012 (vide : bukti surat P-1) dan mendalilkan sebagai miliknya maka beban pembuktian dalam perkara ini ada pada Para Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil kepemilikan atas obyek sengketa.

Menimbang bahwa mencermati alat bukti surat dari Tergugat I yaitu diberi tanda T.I.1 – T.I.12 maka Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa yang dijadikan sebagai dasar penguasaan oleh Tergugat I adalah alat bukti surat T.I.1 berupa kwitansi pembelian sebidang tanah antara Tergugat I dengan Ambodale pada tahun 1979 dan alat bukti surat diberi tanda T.I.2 berupa Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor : 593.21/057/KW/II/1996 tanggal 08 Februari 1996



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id lebih jauh lagi, Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkannya lebih jauh dan harus dikesampingkan dengan alasan :

1. Bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah dengan ukuran 8 M x 25 M dan dihubungkan dengan alat bukti surat T.I.1 yang menerangkan tanah dengan ukuran depan 31 M dan belakang 40 M dan T.I.2 yang menerangkan tanah dengan luasan ukuran 1240 M dan dihubungkan dengan dalil-dalil jawaban Tergugat I maka apakah obyek sengketa merupakan bagian dari bukti surat T.I.1 dan T.I.2 ataukah bukan merupakan bagian tersebut.
2. Bahwa khusus alat bukti surat T.I.2 dan mencermati substansi surat tersebut dimana Kepala Kelurahan Wua-Wua menerangkan bahwa Ruslan Abdul Gani Balu benar memiliki sebidang tanah seluas 1240 M<sup>2</sup> namun substansi surat tersebut tidak menjelaskan tentang apa yang dijadikan alas hak untuk menyatakan tentang kepemilikan atas sebidang tanah oleh Tergugat I dan disamping itu, Kepala Kelurahan tidak berwenang untuk menerangkan tentang kepemilikan atas sebidang tanah tanpa dilandasi alas hak yang sah.

Sehingga berdasarkan pertimbangan diatas, kedua alat bukti surat tersebut tidak relevan untuk membuktikan atau sebagai alas hak atas penguasaan Tergugat I atas obyek sengketa dan demikian pula halnya bukti surat selebihnya hanya sebatas mempertegas penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I namun tidak memberikan fakta adanya alas hak yang sah atas penguasaan tersebut.

Menimbang bahwa demikian pula halnya dengan alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II yaitu bukti surat T.II.1 dan T.II.2 harus dikesampingkan pula karena bukti surat T.II.2 berupa Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor : 593.21/911/KW//1994 tanggal 15 Januari 1994 dan mencermati substansi surat tersebut dimana Kepala Kelurahan Wua-Wua menerangkan bahwa Abidin benar memiliki sebidang tanah seluas 460 M<sup>2</sup> namun substansi surat tersebut tidak menjelaskan tentang apa yang dijadikan alas hak untuk menyatakan tentang kepemilikan atas sebidang tanah oleh Tergugat I dan disamping itu, Kepala Kelurahan tidak berwenang untuk menerangkan tentang kepemilikan atas sebidang tanah tanpa dilandasi alas hak yang sah oleh karena alat bukti surat T.II.1 berupa surat kuasa dari Abidin kepada Tergugat II harus dikesampingkan pula.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa mencermati alat bukti surat Penggugat diberi tanda P.2 berupa Surat Pernyataan Pengalihan penguasaan atas sebidang tanah dari Mina dan Makattang kepada Ny. Mardiana (Penggugat), Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa Tergugat I sebagai saksi yang bertanda tangan dan posita penggugat tentang peran Tergugat I tersebut, tidak dibantah juga dalam jawaban Tergugat I sehingga Majelis Hakim berpendapat secara hukum Tergugat telah membenarkan kepemilikan tanah milik Mina dan Makattang yang selanjutnya dialihkan kepada Penggugat (Ny. Mardiana) dan selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik sebagaimana bukti surat P.1 sehingga pertimbangan ini semakin mempertegas sikap Majelis Hakim mengesampingkan bukti surat T.I.1 dan T.I.2 serta T.II.1 dan T.II.2 yang diajukan oleh Para Tergugat.

Menimbang bahwa dalil Tergugat II yang menerangkan bahwa keberadaannya diatas obyek sengketa hanya sebatas meminjam dari pemilik tanah yaitu Abidin yang tidak ikut digugat dalam perkara ini dan ternyata Abidin telah diajukan sebagai saksi dalam perkara ini dan menerangkan bahwa status tanah pada saat saksi bertempat tinggal diatas obyek sengketa yang ditempati oleh Tergugat II adalah tanah Negara dan selanjutnya ditinggalkannya dan masuk Tergugat II maka semakin mempertegas pendapat Majelis Hakim untuk mengesampingkan bukti surat T.II.1 dan T.II.2 karena secara hukum, saksi Abidin tidak mempunyai alas hak apapun untuk menyatakan sebagai pemilik obyek sengketa yang dikuasai sekarang oleh Tergugat II.

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan alat-alat bukti surat maupun saksi Para Tergugat selebihnya dan beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat I maupun Tergugat II secara hukum haruslah dinyatakan telah tidak mampu membuktikan adanya alas hak yang sah atas penguasaannya tersebut.

Menimbang bahwa dengan tidak mampunya Para Tergugat membuktikan dalil-dalil jawabannya maka petitum pokok gugatan Penggugat pada angka (2) agar "Menetapkan bahwa tanah obyek sengketa adalah sah milik Penggugat" patut untuk dikabulkan dan konsekwensi dari dikabulkannya petitum pokok tersebut maka petitum berikutnya pada angka (3) agar "Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT. 020 RW. 004, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, yang masing-masing dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu :

Halaman 37 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Tergugat I menguasai seluas kurang lebih 8x25 M<sup>2</sup> dengan batas-batas :
- Sebelah Utara berbatas tanah Mardiana;
  - Sebelah Timur berbatas tanah Mardiana;
  - Sebelah Selatan berbatas tanah Mina, Ismail Manginga;
  - Sebelah Barat berbatas Ruslan Abdul Gani Balu, BA;
- b. Tergugat II menguasai seluas kurang lebih 8X10 M<sup>2</sup> dengan batas-batas :
- Sebelah Utara Tanah Mardiana yang dibangun rumah papan milik Hariwidodo;
  - Sebelah Timur tanah Mariudin/rumah kos;
  - Sebelah Selatan tanah Mina;
  - Sebelah Barat tanah Mardiana yang dikuasai Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Kepada Penggugat sebagai Pemilik yang sah tanpa ikatan apapun, patut pula untuk dikabulkan dan demikian pula halnya terhadap petitum angka (4) patut dikabulkan dengan menyatakan bahwa "Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun itu untuk membongkar/mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat.

Menimbang bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat pada angka (5) dimana agar "Menyatakan sita jaminan atas obyek tanah sengketa adalah sah dan berharga" sedangkan Majelis Hakim tidak pernah melakukan tindakan hukum tersebut maka tidak perlu dipertimbangkan lebih jauh lagi dan dinyatakan ditolak.

Menimbang bahwa demikian pula halnya terhadap petitum gugatan Penggugat agar Majelis Hakim Menghukum Tergugat I, Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I, Tergugat II terlambat memenuhi isi putusan dalam perkara ini, Majelis Hakim tidak dapat mengabulkannya karena petitum-petitum yang telah dikabulkan sebelumnya telah memenuhi rasa keadilan baik bagi Penggugat maupun Para Tergugat.

Menimbang bahwa tidak semua petitum gugatan Penggugat dikabulkan maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Menimbang bahwa dengan tidak mampunya Para Tergugat membuktikan dalil-dalil jawabannya maka sangat adil dalam perkara ini menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul sehubungan dengan adanya gugatan ini sebagaimana nantinya dalam amar putusan atas perkara ini.

Halaman 38 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan-ketentuan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah sah milik Penggugat;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Sao-Sao, RT. 020 RW. 004, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, yang masing-masing dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu :

- a. Tergugat I menguasai seluas kurang lebih 8x25 M<sup>2</sup> dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatas tanah Mardiana;
- Sebelah Timur berbatas tanah Mardiana;
- Sebelah Selatan berbatas tanah Mina, Ismail Manginga;
- Sebelah Barat berbatas Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

- b. Tergugat II menguasai seluas kurang lebih 8X10 M<sup>2</sup> dengan batas-batas :

- Sebelah Utara Tanah Mardiana yang dibangun rumah papan milik Hariwidodo;
- Sebelah Timur tanah Mariudin/rumah kos;
- Sebelah Selatan tanah Mina;
- Sebelah Barat tanah Mardiana yang dikuasai Ruslan Abdul Gani Balu, BA;

Kepada Penggugat sebagai Pemilik yang sah tanpa ikatan apapun;

4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun itu untuk membongkar / mengosongkan tanah obyek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul sehubungan dengan adanya gugatan ini dan hingga kini ditaksir sebesar Rp2.296.000,00 (Dua Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Senin tanggal 6 Agustus 2018, oleh kami, Anak Agung Gede Susila Putra, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua ,

Halaman 39 dari 40 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Andi Asmuruf, S.H., M.H. dan Tahir, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor 19/Pdt.G/2018/PN Kdi tanggal 24 Januari 2018, putusan tersebut pada hari Senin , tanggal 13 Agustus 2018 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, A. Dewi Zukhrufi, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Andi Asmuruf, S.H..MH.

Anak Agung Gede Susila Putra, S.H., M.Hum

Tahir, S.H.

Panitera Pengganti,

A. Dewi Zukhrufi, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp5.000,00;
3. Pendaftaran.....	:	Rp30.000,00;
4. Proses .....	:	Rp50.000,00;
5.		
6. PNPB .....	:	Rp15.000,00;
7. Panggilan .....	:	Rp540.000,00;
8. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.650.000,00;
Jumlah	:	Rp2.296.000,00;
( Dua Juta Dua Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah)		