



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id PUTUSAN

Nomor 38/Pdt.G/2021/PN Kka

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. Hyjria Yoenoos, jenis kelamin Perempuan, kewarganegaraan Indonesia,

pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di jalan Pondok Labu 1A Nomor 40 Kelurahan Pondok Labu Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta;

2. Rifa Handayani Joenoos, jenis kelamin Perempuan, kewarganegaraan

Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di jalan Pala Nomor 15 Kelurahan Latambaga Kecamatan Latambaga Kabupaten Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara;

Dalam hal ini **Rifa Handayani Joenoos** bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum **Hyjria Yoenoos** berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 01 November 2021 yang diberikan kepadanya, kemudian diwakili kuasanya bernama **Budiarmanto, S.H., Sedy Fery Yoesoef, S.H., dan Leonardus Sarnpumpwain, S.H.**, semuanya adalah Advokat/Konsultan Hukum pada kantor Advokat/Konsultan Hukum "BUDIARMANTO & PARTNERS", berkedudukan di jalan DI. Panjaitan Lorong Kehutanan BTN Bukit Baringeng Permai Blok B Nomor 18 RT/ RW 007/003 Kelurahan Wundudopi Kecamatan Baruga Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara/email budiarmanto1975@gmail.com, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 4 November 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kolaka pada tanggal 29 November 2021 dibawah register Nomor 131/SK/Perdata/2021/PN Kka, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. Sudirman, jenis kelamin Laki-laki, kewarganegaraan Indonesia,

pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Rumah Tahanan Negara Kelas II B (Rutan) Kolaka, beralamat di jalan

Hal. 1 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
beridikan Kelurahan Balandete Kecamatan Kolaka
Kabupaten Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara 93561,
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. Sarkam, jenis kelamin Laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di jalan RA. Kartini Kelurahan Latambaga Kecamatan Latambaga Kabupaten Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Tergugat I dan Tergugat II dalam Hal ini diwakili kuasanya bernama Andri Alman Assigaf, S.H., dan Rabdan Purnama, S.H., kesemuanya adalah Advokat/Pengacara dan konsultan Hukum pada kantor hukum ANDRI ALMAN ASSIGAF & ASSOCIATES LAW FIRM, beralamat di jalan Mekongga Indah Kelurahan Tahoa Kecamatan Kolaka Kabupaten Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara/email andrialman333777@gmail.com, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 3 Januari 2022, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kolaka pada tanggal 5 Januari 2022 dibawah register Nomor 03/SK/Perdata/2022/PN Kka, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 6 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kolaka pada tanggal 8 Desember 2021 terdaftar dalam register Nomor 38/Pdt.G/2021/PN Kka, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa perkara ini diajukan pada Pengadilan Negeri Kolaka berdasarkan kedudukan hukum baik para pihak maupun obyek perkara serta sesuai dengan kompetensi relatif pengadilan yang akan mengadili perkara ini;
2. Bahwa Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah bersertifikat yang terletak di Kel. Tahoa, Kec. Kolaka, Kab. Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara yang masing-masing keterangan/rinciannya sebagai berikut:

Hal. 2 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI (SHM) Nomor: 120 atas nama HYJRIA JOENOEES

seluas 889 M² (delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang diperoleh melalui proses jual beli dari IBU PAISA pada Tahun 2003 dan secara administrasi telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh Kantor Pertanahan Kab. Kolaka pada tahun 2004;

b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 962 atas nama RIFA HANDAYANI JOENOEES seluas 149 M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi) yang diperoleh melalui proses jual beli dari MUH. GALA pada tahun 2015, kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara pada tahun 2016;

3. Bahwa kedua objek tanah milik Penggugat tersebut letak/posisinya bersebelahan atau berbatasan secara langsung antara satu dan lainnya, yang masing-masing Sertifikat memiliki batas-batas sebagai berikut:

a. Sertifikat Hak Milik Nomor: 120 Tahun 2004 An. Hyjria Joenoes, sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kantor LBH HAMI Kolaka
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Yushar
- Sebelah Timur berbatasan dengan : SHM No. 962 An. Rifa Handayani Joenoes
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan

b. Sertifikat Hak Milik Nomor: 962 Tahun 2016, An. Rifa Handayani Joenoes sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kantor LBH HAMI Kolaka
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Yushar
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rifa Handayani Joenoes
- Sebelah Barat berbatasan dengan : SHM No. 120 An. Hyjria Joenoes

4. Bahwa sejak Penggugat memperoleh objek tanah *a quo*, keadaan/kondisi objek tanah tersebut berupa genangan air (empang) yang ditumbuhi oleh rerumputan dan semak-semak. Oleh karena itu, Penggugat bersama keluarganya kerap mengunjungi dan membersihkan objek tanah tersebut;

5. Bahwa sejak menguasai objek tanah tersebut, tidak ada pihak lain atau seorngpun yang keberatan/melakukan komplain atau datang mengganggu terkait kepemilikan objek tanah *quo*, sehingga Penggugat merasa tenang dan aman. Hal itu menunjukkan bahwa memang benar objek tanah tersebut dibeli dari orang (pemilik) yang tepat;

Hal. 3 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung

6. Bahwa Penggugat tidak mengenal dan/atau memiliki hubungan kekerabatan dengan Tergugat I dan Tergugat II. Penggugat baru mengetahui Tergugat I dan Tergugat II setelah terjadi kegiatan penimbunan material tanah diatas objek tanah milik Penggugat;
7. Bahwa perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II terjadi sekitar bulan Juli 2019, yang mana Tergugat II melakukan kegiatan penimbunan material tanah di atas objek tanah *a quo*;
8. Bahwa pada awal melakukan kegiatan penimbunan material tanah tersebut, Tergugat II ditegur serta diingatkan oleh Kepala Kelurahan (Lurah) Tahoa, Kecamatan Kolaka, Kabupaten Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara yakni Bpk. RUSTAM EFENDI dengan mengatakan objek tanah yang ditimbun tersebut adalah milik Penggugat,AKAN TETAPI Tergugat II mengabaikan teguran *a quo* dan tetap melanjutkan kegiatan penimbunan *a quo*;
9. Bahwa oleh karena teguran Lurah Tahoa tidak diindahkan oleh Tergugat II, maka Lurah Tahoa menemui Penggugat dan menyampaikan tentang kegiatan penimbunan yang dilakukan oleh Tergugat II diatas objek tanah milik Penggugat;
10. Bahwa setelah menerima informasi *a quo*, Penggugat bersama keluarga mendatangi lokasi objek tanah miliknya dan TERNYATA BENAR, Penggugat melihat secara langsung tindakan Tergugat II yang melakukan kegiatan penimbunan material tanah diatas kedua objek tanah milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 120 Tahun 2004 An. Hyjria Joenoes dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 962 Tahun 2016, An. Rifa Handayani Joenoes;
11. Bahwa sehubungan dengan point 10 diatas, Penggugat menegur, melarang,serta berupaya menghentikan kegiatan penimbunan tersebut, namun Tergugat II tidak mengindahkan teguran tersebut dan tetap saja melakukan penimbunan *a quo*, sehingga tindakan Tergugat II tersebut secara pasti dapat dikategorikan sebagai suatu tindakan yang hendak menguasai tanah milik Pengugat;
12. Bahwa Penggugat telah berupaya menghentikan kegiatan penimbunan material tanah *a quo*, namun Tergugat II tetap saja melanjutkan kegiatan tersebut, BAHKAN Tergugat II melanjutkan tindakannya dengan membangun pondasi diatas objek tanah tersebut. Selanjutnya Tergugat II meninggalkan objek tanah tersebut;
13. Bahwa untuk memastikan/memperjelas kedudukan objek tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Penggugat, Penggugat mengajukan permohonan pengembalian batas terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 120

Hal. 4 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung No. 38/Pdt.G/2021/PN Kka Joenoës (in casu Penggugat) kepada Kantor
Pertanahan Kab. Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara;

14. Bahwa berdasarkan Surat Tugas Tanggal 10 Februari 2020 No. 50/St-21.02/II/2020, pada tanggal 20 Februari 2020 pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Kolaka, Provinsi Sulawesi Tenggara melaksanakan Pengukuran Penetapan Pengembalian Batas Bidang Tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 120 SU No. 01/2004 yang dimohon oleh Penggugat dan dalam kegiatan *a quo* dihadiri oleh pemerintah setempat dan aparat keamanan;
15. Bahwa dalam kegiatan pengembalian batas tersebut, diperoleh fakta hukum yang menunjukkan letak/posisi tanah milik Penggugat sebagaimana tertera pada Sertifikat Hak Milik (SHM) Penggugat, terletak di lokasi yang telah dilakukan penimbunan material tanah oleh Tergugat II. Hal itu tertuang dalam Berita Acara Pengembalian Batas. Dengan demikian tindakan Tergugat II *a quo* secara nyata dan meyakinkan adalah tindakan melawan hukum;
16. Bahwa Badan Pertanahan Nasional RI telah mengeluarkan Aplikasi Layanan Pertanahan "SENTUH TANAHKU" yang dapat diakses atau ditelusuri secara elektronik. Oleh karena itu, sehubungan dengan SHM No. 120/2004 An. Hyria Joenoës milik Penggugat dapat pula diakses melalui aplikasi *a quo* dengan memasukkan lokasi dan nomor SHM, maka hasil yang diperoleh dalam penelusuran tersebut sesuai dengan Berita Acara Pengembalian Batas SHM No. 120/2004 *a quo* yang mana telah dilakukan Pengembalian Batas oleh Kantor Pertanahan Kab. Kolaka;
17. Bahwa setelah memperoleh Berita Acara Pengembalian Batas, Penggugat mulai menguasai kembali objek tanah miliknya tersebut dan memiliki niat/keinginan untuk menjual kepada pihak lain. NAMUN Tergugat II kerap mempengaruhi para calon pembeli objek tanah *a quo* dengan mengatakan objek tanah tersebut adalah milik Tergugat II dan masih dalam sengketa, sehingga calon pembeli tersebut batal melakukan transaksi jual-beli tersebut;
18. Bahwa selain tindakan Tergugat II sebagaimana tertuang pada point 17 diatas, Tergugat II juga telah beberapa kali merusak baliho yang berisi informasi mengenai penjualan objek tanah milik Penggugat yang didirikan di objek tanah *a quo*;
19. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan aktifitas menimbun material tanah dan membangun pondasi diatas objek tanah milik Penggugat, maka Penggugat menjadi penasaran dan mencari-cari informasi sehubungan dengan hal yang mendasari Tergugat II melakukan tindakan *quo* dan

Hal. 5 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung RI bahwa objek tanah milik Penggugat tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II;

20. Bahwa tindakan Tergugat I yang melakukan penjualan objek tanah milik Penggugat kepada Tergugat II secara nyata dan meyakinkan serta berdasar hukum merupakan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
21. Bahwa Penggugat kerap mendatangi Tergugat II untuk membicarakan persoalan *a quo* dengan harapan dapat diselesaikan melalui proses mediasi secara kekeluargaan, sehingga persoalan *a quo* dapat selesai, namun Tergugat II tidak menunjukkan itikad baik malahan menantang Penggugat untuk menyelesaikan persoalan *a quo* melalui jalur hukum di Pengadilan Negeri Kolaka. Oleh karena itu, Penggugat mengajukan permasalahan ini pada Pengadilan Negeri Kolaka;
22. Bahwa tindakan Tergugat II yang melakukan kegiatan penimbunan material tanah dan membangun/membuat pondasi diatas objek tanah milik Penggugat secara nyata, serta mempengaruhi para calon pembeli objek tanah milik Pengugat tersebut, secara nyata dan meyakinkan serta berdasar hukum merupakan Perbuatan Melawan Hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
23. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan *"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian"*;
24. Bahwa oleh karena Undang-Undang tidak memberi rumusan secara definitif tentang perbuatan melawan hukum, maka dalam praktek peradilan Indonesia dipedomani Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3191 K/Pdt/1984, tanggal 8 Februari 1984, di mana disebutkan bahwa suatu perbuatan dianggap perbuatan melawan hukum apabila telah memenuhi 4 (empat) kriteria yaitu:
 - 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - 2) Melanggar hak subjektif orang lain;
 - 3) Melanggar kaedah tata susila;
 - 4) Bertentangan dengan azas kepatutan, ketertiban, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan masyarakat;
25. Bahwa Akibat perbuatan melawan hukum secara yuridis mempunyai konsekuensi terhadap pelaku maupun orang-orang yang mempunyai

Hal. 6 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id secara limitatif ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara menganut azas hukum bahwa penggantian kerugian dalam hal terjadinya perbuatan melawan hukum;

26. Bahwa akibat dari Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II Penggugat mengalami kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil.

a. Kerugian Materiil

Kerugian materiil merupakan kerugian yang nyata diderita oleh Penggugat atas penjualan objek tanah yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II secara melawan hukum dan tindakan penimbunan material tanah serta membangun pondasidi atas objek tanah milik Penggugat, terkait atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila hal tersebut diperhitungkan, maka Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 2.067.000.000, (dua miliar enam puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- Nilai penjualan tanah per meter di lokasi tersebut sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per meter;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 120 An. Hyiria Joenoe seluas 889 M² (delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) diperoleh kerugian sebesar: 889 M² X Rp. 2.000.000,- = Rp. 1.778.000.000 (satu miliar tujuh ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 962 An. Rifa Handayani Joenoes seluas 149 M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi) diperoleh kerugian sebesar: 149 M² X Rp. 2.000.000,- = Rp. Rp. 289.000.000 (dua ratus delapan puluh sembilan juta rupiah);

b. Kerugian Immateriil

Kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat yaitu berupa keresahan di dalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan Penggugat menderita shock dan sakit hati serta merasa malu kepada masyarakat sekitar, apabila diakumulasikan dengan rupiah sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 2.567.000.000,- (dua miliar lima ratus enam puluh tujuh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dan tunai seketika secara tanggung renten setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

27. Bahwa agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat I dan Tergugat II untuk mengalihkan hak atas

Hal. 7 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung go id
tanah tersebut kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah milik Penggugata *quo*, yang tercatat atas nama Hyjria Joenoes sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 120 Tahun 2004 dan atas nama Rifa Handayani Joenoes SHM Nomor: 962 Tahun 2016 yang terletak di Kel. Tahoa, Kec. Kolaka, Kab. Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara;

28. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut, maka Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renten harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
29. Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan pada alat bukti yang sah dan kuat menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verstek, banding atau kasasi dari Tergugat (*uitveorbaar bij vorraad*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi hukum 2 (dua) bidang tanah sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 120 Tahun 2004 An. HYJRIA JOENoes dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Kantor LBH HAMI Kolaka
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Yushar
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : SHM No. 962 An. Rifa Handayani Joenoes
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalandan Sertifikat Hak Milik Nomor: 962 Tahun 2016 An. RIFA HANDAYANI JOENoes dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Kantor LBH HAMI Kolaka
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Yushar
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Rifa Handayani Joenoes
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : SHM No. 120 An. Hyjria Joenoes

Hal. 8 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
yang terletak di Kel. Tahoa, Kec. Kolaka, Kab. Kolaka Provinsi Sulawesi

Tenggara adalah milik Penggugat;

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas 2 (dua) bidang tanah bersertifikat *a quo* Sertifikat Hak Milik Nomor: 120 Tahun 2004 An. HYJRIA JOENOS seluas 889 M² (delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 962 Tahun 2016 An. RIFA HANDAYANI JOENOS seluas 149 M² (seratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kel. Tahoa, Kec. Kolaka, Kab. Kolaka Provinsi Sulawesi Tenggara;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil maupun kerugian immateriil sebesar Rp. 2.567.000.000,- (dua miliar lima ratus enam puluh tujuh juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dan tunai seketika secara tanggung renten setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) untuk keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verstek, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*uitveorbaar bij vorraad*);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (Perma) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mohammad Fauzi Salam, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kolaka sebagai Mediator;

Hal. 9 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 13 Januari 2022, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para Tergugat yang diwakili oleh kuasanya diminta pesetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak para Tergugat yang diwakili kuasanya bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya terdapat perbaikan yaitu pada posita angka 18 tertulis *point 16 diatas* diganti menjadi *point 17 diatas*, sedangkan isi gugatan lainnya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*).

1. Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah masing-masing seluas 889 M² dan seluas 149 M² yang saat ini menjadi objek sengketa yang mana dari keseluruhan tanah milik orang tua Tergugat I sebagian kini objek sengketa sebenarnya adalah milik orang tua Tergugat I yang telah dikuasai sejak tahun 1982 dan pada tahun 1994 orang tua Tergugat I mewariskan kepada Tergugat I berdasarkan surat warisan pada tahun 1994;
2. Bahwa mengingat diatas objek sengketa telah berdiri bangunan ruko milik Kamaruddin yang di sewakan maka seharusnya Penggugat menarik Kamaruddin sebagai salah satu pihak dalam perkara a quo karena Kamaruddin telah mendirikan bangunan di atas tanah objek sengketa tetapi ternyata dalam gugatan a quo Penggugat tidak menarik Kamaruddin sebagai salah satu Tergugat;
3. Penggugat juga mendalilkan bahwa sejak memperoleh objek tanah tersebut, Penggugat dan keluarganya kerap mengunjungi dan membersihkan, namun pada tahun 2015 keluarga Tergugat I dan Tergugat I datang membersihkan diatas tanah sengketa, pihak dari Penggugat tidak ada yang datang keberatan melain Pihak lain yang datang keberatan yaitu anak dari Hj. Hajrah.

Hal. 10 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id pihak yang juga mengklaim obyek sengketa sejak tahun 2016 yaitu pihak dari Hj. Hajrah seharusnya dalam gugatan a quo Penggugat menarik juga Hj. Hajrah sebagai pihak Tergugat akan tetapi ternyata dalam gugatan a quo Penggugat tidak menarik Hj. Hajrah sebagai salah satu Tergugat;

5. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hal. 112-113 menyatakan bahwa gugatan yang kurang pihak adalah gugatan yang cacat formil sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini kami kutip sebagai berikut:

“Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat :

Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;... kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang)... Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).”

6. Bahwa oleh Karena itu sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Gugatan Penggugat kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG CERMAT TIDAK JELAS/KABUR (*EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL*)

7. Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki 2 bidang tanah yang saat ini menjadi objek sengketa yang diperoleh melalui jual beli dengan orang yang berbeda, masing-masing luasnya. SHM Nomor 120 seluas 889 M² dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Kantor LBH HAMI Kolaka;
 - Sebelah Timur berbatas dengan SHM No. 962 An Rifa Handayani;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Yushar;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan;

Hal. 11 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id 962 seluas 149 M² dengan batas-batas sebagai

berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Kantor LBH HAMI Kolaka;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Rifa Handayani Joenoes;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Yushar;
 - Sebelah Barat berbatas dengan SHM No. 120 An Hyjria Joenoes;
8. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada Gugatan a quo mengenai bidang tanah milik Penggugat beserta batas-batasnya ternyata terdapat perbedaan yang mendasar yaitu :
- a. Dalam gugatan, Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah dengan masing-masing batasnya sebagai mana dalam gugatan a qua Penggugat saling bertolak belakang dengan peta pada sertifikat milik Penggugat sehingga terdapat perbedaan batas-batas;
 - b. Bahwa dalam Peta sertifikat milik Penggugat khusus untuk yang sebelah utara peta sertifikat Penggugat berbatas dengan jalan
9. Bahwa objek tanah milik Penggugat sebagaimana yang didalilkan Penggugat ternyata berbeda dengan batas-batasnya dalam peta sertifikat milik Penggugat, padahal dalam gugatan a quo Penggugat, sertikat yang berbeda batas-batas dalam gugatan a quo diklaim sebagai bukti kepemilikannya yaitu SHM No. 120 dan SHM No. 962. Adanya perbedaan luas dan batas-batas tanah Penggugat tersebut menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel);
10. Bahwa Penggugat mendalilkan SHM No. 120 dengan batasnya sebelah barat berbatas dengan jalan, sedangkan dalam gugatan a quo Penggugat, Penggugat tidak menjelaskan batas sebelah barat berbatas denga jalan Apa? oleh karena dalam gugatan a quo Penggugat tidak menjelas batas sebelah barat berbatas dengan jalan apa, sehingga menjadikan gugatan a quo Penggugat menjadi kabur (obscuur libel);
11. Bahwa dalam gugatan a quo Penggugat tidak mejelaskan tentang penguasaan objek sengketa, objek sengketa saat ini di kuasai oleh siapa dan sejak kapan? oleh karena gugatan a quo Penggugat tidak menjelaskan tentang objek sengketa di kuasai oleh siapa dan sejak kapan, sehingga menjadikan gugatan a quo Penggugat menjadi kabur (obscuur libel);
12. Bahwa M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian obscuur libel yang berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal

Hal. 12 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).

Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menjelaskan lebih lanjut terkait obscur libel, bahwa Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut. Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "obscur libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak Tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut.

Putusan MARI terkait eksepsi obscur libel:

- Putusan MA No. 582 K/Sip/1973 tanggal 11 November 1975 yang menyatakan:

"Petitum gugatan meminta: 1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. MA berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima."

- Putusan MA No. 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan:

"Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima."

- Putusan Ma No. 81 K/SIP/1971 tanggal 9 Juli 1973 yang menyatakan:

"Dipertimbangkan berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima."

- Adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan
- Adanya ketidakjelasan objek yang disengketakan oleh Penggugat
- Adanya ketidakjelasan dalam perincian petitum gugatan

Hal. 13 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Posita dan petitum gugatan tidak relevan dan atau saling bertentangan

13. Bahwa oleh karena batas-batas tanah yang didalilkan oleh Penggugat berbeda dalam gugatan batas-batas pada peta sertifikat Penggugat dan juga tentang penguasaan tanah yang tidak dijelaskan oleh Penggugat dalam gugatan a quo maka mengakibatkan Gugatan Penggugat Kabur (*obscure libel*) dan sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

C. EKSEPSI DOLI PRAESENTIS

Gugatan Diajukan Atas Itikad Buruk Penggugat Untuk Memperoleh Keuntungan Finansial Secara Tidak Sah Dan Tidak Berdasar (*Vexatious Litigation*)

14. Bahwa Gugatan yang diajukan tanpa dasar dan hanya ditujukan untuk merugikan atau mempermalukan salah satu pihak adalah *vexatious litigation/lawsuit*. Lebih lanjut, berdasarkan *Black's Law Dictionary (9th Edition) USA: Thomson Reuters, 2009*, *vexatious lawsuit* dijelaskan sebagai "*a lawsuit instituted maliciously and without good grounds, meant to create trouble and expense for the party being sued.*" Atau dengan kata lain bahwa gugatan diajukan dengan itikad jahat dan tanpa dasar-dasar yang jelas yang dimaksudkan untuk memberikan pihak yang digugat masalah serta beban finansial;
15. Bahwa Gugatan Penggugat dilandasi dengan itikad tidak baik karena Penggugat mengajukan gugatan dengan tujuan untuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat sehingga memberikan masalah serta beban finansial kepada Tergugat padahal Penggugat tidak mempunyai dasar hukum untuk menuntut kerugian tersebut;
16. Bahwa itikad buruk Penggugat juga dapat dilihat dari dalil Penggugat mengenai objek tanah milik Penggugat ternyata berbeda dengan batas-batasnya dalam peta sertifikat milik Penggugat, padahal dalam gugatan a quo Penggugat, sertifikat yang berbeda batas-batas dalam gugatan a quo diklaim sebagai bukti kepemilikannya yaitu SHM No. 120 dan SHM No. 962., sehingga patut diduga Penggugat telah memasukan keterangan palsu dalam gugatannya dengan tujuan memperoleh keuntungan finansial secara tidak sah dan tidak berdasar;

Hal. 14 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id. Demikian, demi memberikan perlindungan serta kepastian hukum bagi Tergugat I dan Tergugat II, maka terhadap Gugatan yang diajukan dengan iktikad tidak baik seperti halnya Gugatan a quo sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Majelis Hakim Yang Mulia, disamping eksepsi-eksepsi yang telah kami sampaikan tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II dengan ini juga menyampaikan Jawaban dalam pokok perkara terhadap Gugatan. Tergugat I dan Tergugat II dengan ini kembali menyatakan dan menegaskan bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil dan/atau pernyataan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil dan/atau pernyataan yang secara tegas dan terang diakui dan diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II.

Tergugat I dan Tergugat II juga menyatakan bahwa dalil-dalil Tergugat I dan Tergugat II dalam pokok perkara ini merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Tergugat I dan Tergugat II dalam eksepsi (*mutatis mutandis*).

1. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan 2 objek sengketa adalah milik Penggugat yang luasnya masing-masing sebagai berikut :
 - 1.1. SHM No. 120 An Hyjria Joenoes seluas 889 M² adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar
 - 1.2. SHM No. 962 An Rifa Handayani Joenoes seluas 140 M² adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar
2. Bahwa untuk membantah dalil Penggugat mengenai kepemilikan objek sengketa berdasarkan SHM No. 962 An Rifa Handayani Joenoes seluas 140 M² dan SHM No. 120 An Hyjria Joenoes seluas 889 M² maka perlu diuraikan lebih lanjut mengenai duduk Perkara agar lebih jelas dan tidak menimbulkan kesalah pahaman, yang diuraikan sebagai berikut :
 - 2.1. Bahwa pada tanggal 20 November 2012 saudara dari orang tua laki-laki Tergugat bertemu dengan Gala H. Dg Sirua, pertemuan itu dilaksanakan di rumah Gala H. Dg Sirua, yang di hadiri oleh babinsa dan babinkantibmas kelurahan tahoia saat itu, pertemuan itu untuk laksanakan untuk mejelaskan tentang luas dan batas-batas tanah milik kakek Tergugat I yang dulu di percayakan untuk dijaga dan dibersihkan oleh orang tua Gala H. Dg Sirua, pertemuan di menghasilkan surat pernyataan penyerahan tanah oleh anak H. Dg

Hal. 15 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.1. Bahwa pada tahun 2015 saudara dari orang tua laki-laki Tergugat I sebagai perwakilan dari kakek Tergugat I;

2.2. Bahwa pada tahun 2015 semua saudara dan keluarga dari Tergugat I melakukan pembersihan pada tanah milik kakek Tergugat I, pada saat saudara dan keluarga Tergugat I melakukan pembersihan di tanah milik kakek Tergugat I yang kini sebagian menjadi objek sengketa, tidak ada pihak lain yang datang menghalangi dan atau mengklaim tanah tersebut, namun pada tahun 2016 saudara dan keluarga Tergugat I datang untuk membersihkan tanah milik kakek Tergugat I baru ada pihak lain yang datang mengklaim tanah milik kakek Tergugat I yaitu keluarga dari HJ. HAJRAH;

2.3. Bulan Januari tahun 2017 dilaksanakan pertemuan antara pihak dari keluarga Tergugat I dan pihak dari Keluarga HJ. HAJRAH yang dilaksanakan di kantor lurah tahoa, namun hasil pertemuan antara pihak keluarga Tergugat I dan pihak keluarga dari HJ. HAJRAH tidak menghasilkan apapun;

2.4. Sehingga pada tanggal 4 April 2017 keluarga dari Tergugat I mendaftarkan gugatan pada Pengadilan Negeri Kolaka dengan Perkara Nomor 13 / Pdt.G/2017/PN Kka, dan membayar panjar biaya perkara pada tanggal 5 April 2017;

2.5. Bahwa keluarga dari Tergugat I pada tanggal 2 November 2017 juga mengajukan permohonan penangguhan sertifikat yang diajukan oleh keluarga dari HJ, HAJRAH di atas objek sengketa saat ini;

3. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 2 diatas, maka dalil Penggugat mengenai objek sengketa yang merupakan milik Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada karena sejak tahun 2002 hingga awal 2019 Penggugat tidak pernah keberatan dan datang kepada Tergugat I atau keluarga dari Tergugat I untuk mengklaim tanah ini kini sebagaian menjadi objek sengketa;

4. Bahwa tanah yang diklaim oleh Penggugat yang saat ini menjadi objek sengketa, tidak pernah di kuasai oleh Penggugat ataupun tidak pernah diolah dan dibersihkan oleh Penggugat, hal itu sejalan dengan uraian pada Poin 2 di atas, dimana setiap aktifitas di atas tanah yang kini menjadi objek sengketa, Penggugat tidak pernah tahu dan setiap pertemuan berkaitan dengan sengketa tanah yang kini menjadi onjek sengketa, padahal Penggugat juga tinggal di kabupaten kolaka;

Hal. 16 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan. bahwa pengugat bertentangan pasal 27 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan dari pada haknya oleh karena Penggugat tidak pernah menguasai dan memanfaatkan tanah yang kini menjadi objek sengketa;
6. Bahwa dalil Penggugat yang pada intinya menuntut ganti rugi dari Tergugat I dan Tergugat II karena Penggugat mengalami kerugian materiil maupun immateriil adalah tuntutan yang salah dan tidak berdasarkan hukum karena Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum apapun. Selain itu, kerugian materiil dan immateriil yang dimohonkan Penggugat dalam gugatannya hanya berdasarkan pada asumsi dan bukan berdasarkan pada kerugian yang secara nyata sudah dialami oleh Penggugat;
7. Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 3888 K/PDT/1994 tanggal 19 Juni 1996 menegaskan bahwa apabila pihak yang dimintakan gantirugi tidak melakukan perbuatan melawan hukum maka permohonan gantirugi adalah tidak berdasar sehingga patut ditolak:
- “Bahwa permohonan gantirugi kepada Pemohon-Kasasi tidak punya dasar sama sekali, karena di samping tidak dapat dibuktikan berapa besarnya gantirugi tersebut, juga tidak ternyata bahwa Pemohon-kasasi telah melakukan perbuatan melanggar hukum;”
- Maka jelas bahwa tuntutan gantirugi Penggugat dalam perkara a quo patut ditolak karena Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum apapun;
8. Bahwa Penggugat dalam perkara ini hanya membuat dalil sepihak dan mencari-cari alasan untuk mengajukan tuntutan gantirugi immaterial kepada Tergugat I dan Tergugat II padahal Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan tindakan apapun yang merugikan Penggugat secara immaterial. Penggugat tidak menjelaskan hubungan antara kegiatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II di objek perkara dengan shock yang dialami Penggugat;
9. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusannya No. 1157 K/Sip/1971 tanggal 26 Januari 1972 pada intinya menyatakan bahwa tuntutan gantirugi Immateriil hanya dapat dikabulkan dalam hal adanya penghinaan:

Hal. 17 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.

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 dalam suatu gugatan dapat dikabulkan bilamana tuntutan tersebut disebabkan oleh karena terjadinya suatu penghinaan terhadap Penggugat.”

10. Bahwa pada perkaraa quo, tidak ada penghinaan apapun yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terhadap Penggugat. Justru Tergugat I dan Tergugat II yang dirugikan karena operasionalnya terganggu dikarenakan harus mengurus perkara a quo;

11. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoirbeslag*) atas bangunan UKMC beserta isinya diatas objek sengketa adalah dalil yang tidak berdasar hukum karena permohonan sita jaminan Penggugat bertentangan dengan Pasal 261 ayat (1) RBg mengenai ketentuan hukum permohonan sita jaminan (*conservatoirbeslag*) yang mengatur :

“Bila ada dugaan yang berdasar, bahwa seorang debitur yang belum diputus perkaranya atau yang telah diputus kalah perkaranya tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau memindahkan barang-barang bergerakanya atau yang tetap, agar dapat dihindarkan jatuh ketangan kreditur, maka atas permintaan pihak yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri atau jika debitur bertempat tinggal atau berdiam di luar wilayah jaksa di tempat kedudukan pengadilan negeri atau jika ketua pengadilan negeri tidak ada di tempat tesebut, jaksa di tempat tinggal atau tempat kediaman debitur dapat memerintahkan penyitaan barang-barang tersebut agar dapat menjamin hak si pemohon, dan sekaligus memberitahukan padanya supaya menghadap di pengadilan negeri pada suatu hari yang ditentukan untuk mengajukan gugatan serta menguatkannya.”;

12. Bahwa berdasarkan ketentuan diatas, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi dalam suatu sita jaminan (*conservatoir beslag*), yaitu antara lain:

- a) Adanya suatu perkara utang piutang; dan
- b) Adanya persangkaan/dugaan yang beralasan bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan menggelapkan atau menjauhkan harta bendanya dari penagihan utang.

.Bahwa dalam perkaraa quo, permohonan sita jaminan (*conservatoirbeslag*) yang diajukan Penggugat tidak berdasar dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku karena:

- a) Perkaraa quo bukan perkara utang piutang

Hal. 18 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat bukan mengenai perkara utang piutang tetapi mengenai tuduhan perbuatan melawan hukum (quod non). Dengan demikian, permohonan sitajaminan tidak diterapkan dalam perkara ini;

b) Tergugat tidak menggelapkan atau menjauhkan harta bendanya

Syarat ini mengharuskan adanya persangkaan/dugaan yang beralasan serta didukung bukti-bukti yang sah bahwa Tergugat I dan Tergugat II mencari akal untuk menggelapkan atau menjauhkan harta bendanya sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan. Namun, Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak menjelaskan dan tidak membuktikan persangkaan/dugaannya tersebut serta tidak menyampaikan bukti-bukti yang sah bahwa Tergugat secara nyata hendak menggelapkan atau menjauhkan harta bendanya. Oleh karena itu, syarat ini tidak terpenuhi sehingga permohonan sita jaminan Penggugat harus ditolak;

13. Bahwa sejalan dengan hal tersebut di atas, Yurisprudensi Mahkamah Agung menegaskan bahwa pengadilan harus menolak permohonan sitajaminan yang tidak didukung oleh alat-alat bukti yang sah. Hal ini kami kutip sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972

“Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat, maka permohonan Penggugat untuk “sitajaminan” (ConservatoirBeslag), tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disyahkan.”

14. Bahwa dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Teknis dan Administrasi Peradilan (Buku II) Mahkamah Agung RI tahun 2007 juga diatur bahwa sita jaminan dan sita eksekusi terhadap barang-barang milik negara dilarang (sesuai ketentuan pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara) diantaranya adalah barang bergerak dan hal kebendaan lainnya milik negara/daerah,;

15. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) adalah dalil yang tidak berdasar hukum karena berdasarkan ketentuan Pasal 259 RBg dan Pasal 606 a R.V telah ditetapkan bahwa lembaga uang paksa (*dwangsom*) tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung dictum penghukuman membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar selalu dapat diwujudkan dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972 tanggal 26

Hal. 19 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Mahkamah Agung No. 132 Tahun 2019 memberikan kaidah hukum bahwa pembayaran uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku apabila tuntutan dalam pokok perkara untuk membayar uang. Oleh karena gugatan Penggugat merupakan suatu gugatan dengan tuntutan membayar uang, maka permohonan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) yang diajukan Penggugat haruslah ditolak;

16. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*UitvoerbaarBijVoorraad*) karena Gugatan didasarkan atas alat-alat bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah dalil yang tidak berdasar hukum karena berdasarkan RBg dan SEMA No. 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*UitvoerbaarBijVoorraad*) dan Provisionil menentukan bahwa Putusan Serta Merta (*UitvoerbaarBijVoorraad*) hanya dapat dijatuhkan antara lain apabila:

- Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik;
- Dikabulkannya gugatan provisional dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV; atau
- Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van ge wjtsde*);

17. Bahwa Tuntutan Putusan Serta Merta Penggugat tidak memenuhi satu pun syarat berdasarkan RBg dan SEMA No. 3/2000 di atas, sebagai berikut:

- Syarat (a) tidak terpenuhi karena GugatanPenggugat sama sekali tidak didasarkan pada bukti surat autentik;
- Syarat (b) tidak terpenuhi karena tidak ada gugatan provisionil yang dikabulkan dalam perkaraa quo; dan
- Syarat (c) di atas tidak terpenuhi karena Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada suatu putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

III. PERMOHONAN

Berdasarkan seluruh uraian diatas, maka Para Tergugat dengan ini memohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

Hal. 20 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.

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 Mahkamah Agung Penggugat untuk keseluruhnya;

2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya -*ex aequo et bono*-

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Surat Kuasa tanggal 22 Oktober 2021, diberi tanda bukti P.1;
2. Foto copy Surat Kuasa tanggal 1 November 2021, diberi tanda bukti P.2;
3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Nomor 3174067005770005 atas nama Hyjria Yoenoos tanggal 5 Februari 2012, diberi tanda bukti P.3;
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 120 tanggal 15 Juni 2004 atas nama pemegang hak Hyjria Joenoos, diberi tanda bukti P.4;
5. Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) tahun 2020 atas nama wajib pajak Hyjria Yoenoos, diberi tanda bukti P.5;
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 atas nama wajib pajak Hijria Yoenoos, diberi tanda bukti P.6;
7. Foto copy Berita Acara Pelaksanaan Pengembalian Batas tanggal 20 Februari 2020, diberi tanda bukti P.7;
8. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 962 tanggal 7 Juni 2016 atas nama pemegang hak Rifa Handayani Joenoos, diberi tanda bukti P.8;
9. Foto copy Perjanjian Kredit Nomor: R10.KLK/0509/KUR/2018, diberi tanda bukti P.9;
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016 atas nama wajib pajak Rifa Handayani Yoenoos, diberi tanda bukti P.10;
11. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama wajib pajak Rifa Handayani Yoenoos, diberi tanda bukti P.11;
12. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 atas nama wajib pajak Rifa Handayani Yoenoos, diberi tanda bukti P.12;

Hal. 21 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung, diberi tanda bukti P.13;

14. Gambar aplikasi Sentuh Tanahku, diberi tanda bukti P.14;
15. Gambar aplikasi Sentuh Tanahku, diberi tanda bukti P.15;
16. Foto copy Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Hak Atas Bidang Tanah, diberi tanda bukti P.16;
17. Foto copy Surat Kejaksaan Negeri Kolaka Nomor B.754/p.3.12/Epp.1/07/2020 tanggal 16 Juli 2020 perihal Pengembalian Berkas Perkara atas nama tersangka Sudirman alias Edo Bin Abu Raera yang disangka melanggar Pasal 385 ayat (1) ke-1 KUHP Subs Pasal 167 ayat (1) KUHP untuk dilengkapi, diberi tanda bukti P.17;
18. Gambar hasil foto, diberi tanda bukti P.18;
19. Foto copy Tanda Terima Surat, diberi tanda bukti P.19;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P.1, P.2, P.4, P.5, P.6, P.7, P.11, P.12, P.16 dan P.19 setelah diteliti dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda P.3, P.8, P.9, P.10 dan P.17 merupakan foto copy dari foto copy dan bukti surat bertanda P.13, P.14, P.15 dan P.18 adalah gambar hasil, dimana keseluruhan bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi DJAMALUDDIN MUHAMMAD SINI.

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah yang terletak di jalan Usaha Tani Kelurahan Tahoa Kecamatan Kolaka Kabupaten Kolaka;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ukuran dan luas tanah obyek sengketa namun batas-batas yaitu:
 - Sebelah Barat berbatas dengan jalan Bypass;
 - Sebelah Utara berbatas dengan jalan Usaha Tani;
 - Sebelah Timur Saksi tidak tahu;
 - Sebelah Selatan Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi mengetahui mengenai masalah tanah obyek sengketa antara para pihak karena pada tahun 2018 Saksi diberitahu oleh Lurah Tahoa bernama Rustam yang menyampaikan kepada Saksi selaku ketua RW tempat tanah tersebut berada dengan mengatakan "coba pergi cek atau lihat tanah tersebut telah ditimbun oleh orang";

Hal. 22 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.bahwa setelah Saksi disampaikan oleh pak Lurah tersebut selanjutnya

Saksi ke tempat tanah obyek sengketa untuk mengecek dan sesampainya ditempat, Saksi melihat ada yang menimbun memakai mobil truk dan membuat pondasi di atas tanah sengketa kemudian Saksi ke kantor Lurah dan menyampaikan kepada pak Lurah bahwa benar tanah tersebut telah ditimbun olah orang;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai tanah obyek sengketa sekarang ini;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah obyek sengketa milik ibu Haji (Penggugat) karena Saksi mendengar orang bercerita jika tanah yang ditimbun adalah milik ibu Haji dimana ibu Haji pernah datang ke kantor Lurah dan mengaku bahwa tanah tersebut adalah miliknya serta memperlihatkan kepada pak Lurah sertifikatnya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah dalam sertifikat milik ibu Haji;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ibu Haji memperoleh sertifikat atas tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa setelah ibu Haji datang ke kantor Lurah selanjutnya Saksi diajak oleh Lurah untuk hadir dalam pengukuran dan yang hadir pada saat itu adalah ibu Haji, pak Lurah, BPN (Badan Pertanahan Nasional), Babinsa, Bhabikamtibmas dan lain-lain untuk mengukur tanah tersebut;
- Bahwa pada saat itu yang melakukan pengukuran adalah dari BPN Kolaka sedangkan Saksi hanya melihat-lihat kegiatan pengukuran dan tidak terlibat dalam pengukuran;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hasil dari pengukuran tanah pada saat itu;
- Bahwa tidak ada yang keberatan pada saat dilakukan pengukuran pada saat itu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah obyek sengketa sebelum ditimbun kondisinya berair atau rawa-rawa tempat orang memancing ikan;
- Bahwa Saksi membenarkan tanda tangan Saksi yang ada dalam bukti surat bertanda P.7;

2. Saksi MUH. GALA.

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah yang terletak di jalan By Pass Kelurahan Tahoa Kecamatan Kolaka Kabupaten Kolaka;
- Bahwa tanah obyek sengketa terdiri atas 2 (dua) bidang yang berukuran 30 meter x 30 meter dan 30 meter x 5 meter dengan batas-batas yaitu:

Hal. 23 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan dahulu jalan Usaha Tani sekarang sudah ada Ruko;
- Sebelah Timur berbatasan Rifa (Tergugat);
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Yusar;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan By Pass;
- Bahwa Saksi tahu tanah obyek sengketa pemilik awalnya adalah Umar dan Saksi mengetahui dari anaknya Umar bernama ibu Paisah bahwa tanah obyek sengketa tersebut sudah dijual oleh ibu Paisah kepada ibu Ria (Penggugat);
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana Umar memperoleh tanahnya tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan jual beli yang dilakukan antara ibu Paisah dengan ibu Ria tetapi sepengetahuan Saksi bahwa tanah tersebut sudah beralih ke ibu Ria dan ibu Ria masih menguasai sampai sekarang;
- Bahwa Saksi diberitahu oleh orang tua ibu Ria yang bernama Hj. Mariam bahwa tanah yang dibeli oleh ibu Ria tersebut telah ada sertifikatnya namun Saksi tidak tahu kapan sertifikat tersebut dibuat;
- Bahwa tanah milik ibu Ria tersebut diakui pula oleh orang yang bernama Sudirman alias Edo (Tergugat) dimana Edo menimbun tanah tersebut menggunakan mobil truk dan membuat pondasi namun Saksi sudah lupa waktunya saat penimbunan tersebut;
- Bahwa sebelum tanah tersebut ditimbun oleh Edo, kondisi tanah adalah rawa-rawa dan berair;
- Bahwa Saksi pernah menegur Edo terkait penimbunan tersebut dengan mengatakan kenapa ditimbun tanah tersebut karan tanah itu milik Hj. Mariam dan Edo mengatakan bahwa tanah tersebut adalah milik orang tuanya bernama Datu kemudian Saksi katakan selama Saksi tinggal di Kolaka, Saksi tidak pernah dengar nama Datu;
- Bahwa Saksi mendengar bahwa Edo menjual tanah tersebut ke warung makan Tatik;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Edo menguasai tanah obyek sengketa;
- Bahwa
- Bahwa Saksi juga pernah menjual tanah kepada Rifa pada bagian sebelah Timur tanah yang dibeli dari ibu Paisah dengan ukuran 5 meter x 30 meter dan sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa tanah yang Saksi jual tersebut kepada ibu Rifa, Saksi peroleh dari orang tua Saksi;

Hal. 24 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.

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. Bahwa yang menggugat menjual tanah di lokasi tersebut adalah ibu Hj. Paisah kemudian Saksi dimana Saksi menjual ke ibu Rifa 2 (dua) kali namun untuk yang ukuran 3 meter x 30 meter belum ada sertifikatnya;

- Bahwa hubungan ibu Rifa dan ibu Ria adalah bersaudara kandung namun mengenai asal peroleh tanah sengketa berbeda-beda yaitu ibu Ria peroleh dari ibu Hj. Paisah sedangkan ibu Rifa peroleh dari Saksi;
- Bahwa Saksi tahu orang yang bernama Muhrim dimana Muhrim memiliki tanah yang diperoleh dari bapaknya tetapi bukan tanah yang dipersengketakan sekarang ini;
- Bahwa Yusar memperoleh tanah dari Saksi namun Saksi sudah lupa waktunya ketika Saksi menjual tanah tersebut kepada Yusar;

3. Saksi LILIK ARDI.

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah yang terletak di jalan By Pass depan Rumah Sakit yang baru namun untuk Kelurahan dan Kecamatan Saksi tidak tahu;
- Bahwa ukuran tanah obyek sengketa adalah 30 meter x 30 meter yang luasnya 900 M² (sembilan ratus meter pesegi), dengan batas-batasnya yang Saksi tahu yaitu bagian depan berbatas dengan jalan By Pass, bagian kanan berbatas dengan Ruko, bagian kiri berbatas dengan pencucian mobil Yusar dan bagian belakang berbatas dengan tanah kosong;
- Bahwa pada bulan Januari 2021 Saksi diberitahu oleh Penggugat yang bernama ibu Rifa bahwa tanah obyek sengketa ada 2 (dua) pemiliknya;
- Bahwa Saksi disampaikan oleh ibu Rifa bahwa tanah tersebut adalah mili ibu Hyjria dan ada sertifikatnya dimana Saksi pernah melihat sertifikat tersebut serta Saksi pernah membaca luas tanah yang ada di dalam sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana ibu Hyjria memperoleh tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi bersama teman Saksi pernah memasang plan yang bertuliskan bahwa tanah ini milik ibu Hyjria dan telah bersertifikat di tanah obyek sengketa karena disuruh oleh ibu Rifa;
- Bahwa pada saat Saksi dan teman Saksi memasang plan tersebut tidak ada yang keberatan namun ada kegiatan penimbunan menggunakan mobil truk yang berisi tanah dan Saksi melihat pak Sarkam sedang mengawasi penimbunan tersebut;

Hal. 25 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.bahwa Saksi mengetahui alas hak dan darimana pak Sarkam peroleh

tanah sengketa;

- Bahwa Saksi mengetahui mengenai kegiatan pengembalian batas atas tanah obyek sengketa tersebut dimanasaat itu Saksi ikut hadir namun saksi tidak ikut mengukur tanah tersebut dan hanya melihat petugas dari BPN Kolaka melakukan pengukuran;
- Bahwa adapun yang hadir pada saat pengembalian batas tanah sengketa yaitu pihak BPN Kolaka, Babinsa, Bhabikamtibmas, ibu Rifa dan pak Lurah;
- Bahwa Saksi melihat pengembalian batas pada saat itu dengan cara diukur dari patok cor batu sebelah kiri pencucian mobil ke sebelah kanan dengan ukuran 30 meter dan sebelah kanan ke belakang berukuran 30 meter;
- Bahwa pada saat pengembalian batas tersebut tidak ada yang berkeberatan;
- Bahwa Saksi tidak ikut bertandatangan dalam berita acara pengembalian batas tersebut tetapi yang Saksi tahu hanya petugas-petugas dan pemilik tanah obyek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah obyek sengketa sebelum ditimbun bentuknya rawa-rawa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tanggal 20 November 2012, diberi tanda bukti TI-1;
2. Gambar hasil foto, diberi tanda bukti TI-2;
3. Foto copy Surat perihal mohon penangguhan sertifikat atas nama Hj. Haisah, diberi tanda bukti TI-3;
4. Foto copy Kwitansi Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) tanggal 5 April 2017, diberi tanda bukti TI-4;
5. Foto copy Surat Somasi berkenaan dengan persoalan penyerobotan hak atas tanah milik Hyjria Yoenoes tanggal 10 Mei 2021, diberi tanda bukti TI-5;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TI-4 dan TI-5 setelah diteliti dan dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat bertanda TI-1 dan TI-3 merupakan foto copy dari foto copy, bukti surat bertanda TI-2 adalah gambar hasil foto, dimana seluruh bukti surat tersebut telah pula dibubuhi materai secukupnya;

Hal. 26 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Para Tergugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi MBOLLENG.

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah kebun kelapa yang terletak di depan Rumah Sakit Kelurahan Tahoa Kecamatan Kolaka Kabupaten Kolaka;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ukuran dan luas tanah obyek sengketa, namun batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Barat berbatas dengan jalan;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanahnya Jojon;
 - Sebelah Utara berbatas dengan jalan Usaha Tani;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan kantor;
- Bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Bedu Karim yang dijaga oleh Daeng Sirua yaitu bapaknya Gala;
- Bahwa Saksi tahu tanah obyek sengketa adalah milik Bedu Karim karena lokasi di tanah obyek sengketa tempat Saksi mengambil daun kelapa dan pada saat Saksi mengambil daun kelapa di tanah tersebut Saksi ditegur oleh Daeng Sirua yang merupakan penjaga kebun kelapa dengan mengatakan “jangan ambil banyak-banyak” dan Daeng Sirua juga mengatakan bahwa pemilik kebun kelapa adalah Bedu Karim;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa Daeng Sirua diberi kuasa oleh Bedu Karim untuk menjaga kebun kelapa tersebut tetapi jangan dijual;
- Bahwa Saksi tinggal di Kelurahan Tahoa sejak tahun 1963 dan Saksi mengambil daun kelapa sejak tahun 1964;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana Bedu Karim memperoleh tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa anak Bedu Karim ada 6 (enam) orang bernama Mase, Wuan, Cuni, Abu dan Made tetapi satu anaknya Saksi lupa namanya;
- Bahwa Bedu Karim tinggal di Bombana namun sebelum tinggal di Bombana, Bedu Karim tinggal di kebun kelapa tersebut dan Saksi tidak tahu luas keseluruhan tanah Bedu Karim;
- Bahwa tanah milik Bedu Karim tersebut dulunya adalah tanah kering yang ditanami Bedu Karim pohon mangga dan kelapa;
- Bahwa Bedu Karim sudah meninggal dunia dan Saksi sama sekali tidak pernah ketemu dengan Bedu Karim sampai meninggalnya;

Hal. 27 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.bahwa.saksi.sengketa

Bahwa Saksi Sengketa melihat tanah obyek sengketa pada tahun lalu dan saksi melihat Ada bekas doser serta masih ada akar kelapa termasuk Daeng Sirua ada membuat empang;

- Bahwa Daeng Sirua sudah meninggal dunia dimana setelah Daeng Sirua meninggal dunia maka anaknya bernama Gala yang menguasai tanah Bedu Karim tersebut dimana Gala telah mengkapling-kapling dan menjualnya tetapi masih ada juga sebagian yang dikuasai anaknya Bedu Karim bernama Mase;
- Bahwa Mase pernah datang mengukur di tanah tersebut namun dilarang oleh Gala dan orang-orang mengatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya Mase;
- Bahwa Saksi tahu orang yang bernama Ado yang merupakan anak Aburaera dan Aburaera ayahnya bernama Bedu Karim;

2. Saksi ISMAIL CHAERUDDIN.

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah yang terletak di depan Rumah Sakit di jalan poros Kolaka-Pomala Kelurahan Tahoa Kecamatan Kolaka Kabupaten Kolaka;
- Bahwa tanah obyek sengketa ukurannya 30 meter x 30 meter dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dahulu berbatas dengan Datuk Andi Malaeng sekarang dengan jalan Tani;
 - Sebelah Timur dahulu berbatas dengan Datuk Andi Malaeng sekarang dengan perumahan milik Jojo;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan poros Kolaka-Pomalaa;
 - Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Datuk Andi Malaeng sekarang dengan kantor Pekerjaan Umum;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat II yang dibeli dari Tergugat I pada tahun 2019 namun harganya Saksi tidak tahu dan harga tanah tersebut dibayar dengan cara dicicil hingga lunas dimana Saksilah yang diminta oleh Tergugat I untuk mencari pembeli tanahnya tersebut;
- Bahwa pada tahun 2019 tanah obyek sengketa ditimbun oleh Tergugat II karena tanah tersebut berair (rawa-rawa) lalu Tergugat II membuat pondasi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tergugat I memperoleh tanah obyek sengketa dari ayahnya yang bernama Aburaera sedangkan Aburaera memperoleh tanah dari ayahnya bernama Bedu Karim dimana Bedu Karim memperoleh

Hal. 28 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan isipaknya bernama Datuk Andi Malaeng tetapi tanah yang dikuasai oleh Bedu Karim belum dibagi;

- Bahwa Saksi tidak tahu darimana Datuk Andi Malaeng memperoleh tanahnya tetapi berdasarkan cerita mertua Saksi bahwa tanah-tanah tersebut diperoleh dengan sistem barter yaitu ketika Datuk Andi Malaeng selesai melaut maka hasil laut berupa ikan ditukar dengan tanah;
- Bahwa Datuk Andi Malaeng memiliki 2 (dua) orang anak bernama Bedu Karim dan Sitti Aminah dimana Bedu Karim mempunyai anak 6 (enam) orang bernama Walang memiliki anak 5 (lima) orang, Cuni memiliki anak 4 (empat) orang, Atnan Karim memiliki anak 8 (delapan) orang, Masita (Mase) memiliki anak 2 (dua) orang, Tete memiliki anak 3 (tiga) orang dan Aburaera memiliki anak 10 (sepuluh) orang, sedangkan Sitti Aminah mempunyai anak 2 (dua) orang yang salah satunya bernama Hj. Busra;
- Bahwa setahu Saksi tanah Datuk Andi Malaeng luas sekali sekitar 128 ha (seratus dua puluh delapan hektar) dan telah dibagi dua yaitu disebelah kanan milik Sitti Aminah dan disebelah kiri milik Bedu Karim;
- Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa tanah obyek sengketa sudah bersertifikat atas nama Hj. Hadeang yang terbit pada tahun 2015;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah obyek sengketa awalnya Hj. Hadiang beli dari Gala kemudian tanah sengketa itu pula dijual lagi oleh Tergugat I kepada Tergugat II;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya surat penyerahan tanah tanggal 20 November 2012 dari Gala kepada Masita dan Cuni sebagaimana bukti surat bertanda TI-1 dan adanya kegiatan membersihkan lahan sebagaimana bukti surat bertanda T.I-2;
- Bahwa saksi mengetahui jika Cuni sebelumnya pernah menggugat tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, Para Tergugat dan Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 3 Maret 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 25 April 2022;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Hal. 29 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersama-sama dengan jawabannya, para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*).
2. Gugatan Penggugat kurang cermat, tidak jelas/kabur (*exceptio onscuur libel*).
3. Gugatan diajukan atas itikad buruk Penggugat untuk memperoleh keuntungan finansial secara tidak sah dan tidak berdasar (*Vexatious Litigation*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan tanggapan sebagaimana dalam *repliknya* yang pada pokoknya menolak eksepsi para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan Penggugat (*Replik*) atas eksepsi para Tergugat tersebut para Tergugat menanggapi secara tertulis (*Duplik*) yang pada pokoknya bertetap pada dalil-dalil eksepsinya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi para Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum perdata secara umum bermakna tangkisan atau bantahan, dan bisa juga berarti pembelaan yang diajukan pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat. Namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas penyusunan gugatan, yaitu gugatan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima. Sehingga dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk bantahan eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat pada angka 1 pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena masih ada pihak lain yang seharusnya ikut ditarik dalam perkara *a quo* bernama Kamaruddin dan Hj. Hajrah, sebab Kamaruddin mendirikan bangunan ruko diatas tanah obyek sengketa, sedangkan Hj. Hajrah adalah pihak yang juga mengklaim obyek sengketa sejak tahun 2016, dipertimbangkan sebagai berikut:

Hal. 30 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

puti

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (*plurium litis consortium*) adalah adanya subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak. Kekurangan subyek hukum ini akan berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formil sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati dalil gugatan Penggugat, pada pokoknya Penggugat mengajukan gugatan kepada para Tergugat dikarenakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait tanah obyek sengketa milik Penggugat. Adapun perbuatan melawan hukum yang dimaksud oleh Pengugat dalam gugatannya yaitu adanya tindakan Tergugat I yang melakukan penjualan tanah obyek sengketa milik Penggugat kepada Tergugat II kemudian Tergugat II telah melakukan penimbunan material tanah di atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk memastikan kebenaran tentang kondisi yang ada di tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat dan memperoleh data pada pokoknya bahwa tanah obyek sengketa terdiri dari 1 (satu) hamparan yang terbagi menjadi 2 (dua) bidang dimana ditanah obyek sengketa tidak dijumpai 1 (satu) bangunanpun termasuk bangunan ruko milik Kamaruddin yang dimaksud oleh para Tergugat dalam eksepsinya, terkecuali ditemukan adanya bangunan pondasi yang telah diisi material tanah;

Menimbang, bahwa fakta tentang keadaan tanah obyek sengketa sebagaimana hasil pemeriksaan setempat tersebut diperkuat pula dari keterangan saksi-saksi di persidangan baik yang diajukan oleh Penggugat maupun para Tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa diatas tanah sengketa hanya ada bangunan pondasi dan tanah timbunan sedangkan tidak dijumpai adanya bangunan ruko dan tidak adanya komplain yang dilakukan oleh Hj. Hajrah terkait tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa sepanjang pemeriksaan perkara berlangsung dengan memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak Majelis Hakim tidak menemukan pihak-pihak lain yang terkait baik yang menguasai maupun mengklaim tanah obyek sengketa termasuk Kamaruddin dan Hj. Hajrah sesuai dalil eksepsi para Tergugat, terlebih lagi kedua orang yang dimaksud oleh para Tergugat tersebut tidak pernah datang ke persidangan untuk mempertahankan haknya sehingga telah tepatlah Penggugat hanya mendudukan para Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini dan untuk itu

Hal. 31 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

puti Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat kurang pihak yang harus ikut ditarik dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa eksepsi Para Tergugat angka 2 pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat kurang cermat, tidak jelas/kabur, sebab batas-batas tanah yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya berbeda dengan batas-batas pada peta sertifikat Penggugat dimana sebelah Barat disebutkan tentang jalan namun tidak jelas jalan apa dan juga Penggugat tidak menjelaskan dalam gugatannya mengenai penguasaan tanah, dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidaklah mengandung kekaburan atau ketidakjelasan. Adapun dasar Majelis Hakim berpendapat hal tersebut dilandasi karena setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti surat terkait tanah obyek sengketa diperoleh fakta bahwa Penggugat melakukan gugatan pada pokoknya atas dasar adanya 2 (dua) bidang objek tanah yang dimiliki oleh Penggugat yaitu Hyjria Joenoes berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor: 120 Tahun 2004 dan Rifa Handayani berdasarkan sertifikat Hak Milik Nomor: 962 Tahun 2016 dengan gambar peta dan batas-batas kenyataan yang ada saat ini sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa kebenaran tentang lokasi tanah obyek sengketa yang telah bersertifikat tersebut telah pula dilakukan pengembalian batas sebagaimana keterangan yang diberikan oleh saksi-saksi Penggugat dalam persidangan dan diperkuat dengan bukti surat bertanda P.7 berupa Berita Acara Pelaksanaan Pengembalian Batas tanggal 20 Februari 2020 serta bukti surat bertanda P.14 dan P.15 berupa Gambar Aplikasi Sentuh Tanahku, yang pada intinya lokasi sertifikat Nomor: 120 Tahun 2004 dan Nomor: 962 Tahun 2016 berada di atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan batas sebelah Barat berupa jalan yang dipermasalahkan oleh para Tergugat dalam eksepsinya ini karena tidak dijelaskan jalan apa yang dimaksudkan oleh Penggugat, menurut Majelis Hakim tidak menjadi permasalahan yang signifikan, sebab dengan cukup penyebutan jalan maka dapat dipahami bahwa dilokasi tanah objek sengketa batasnya terdapat jalan, terpenting bahwa kedua belah pihak memahami dan mengetahui bahwa tanah obyek segketa berada di lokasi yang sama dan bukan di lokasi atau tempat lain;

Hal. 32 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

puti

Menimbang, bahwa selain dari itu mengenai Penggugat yang tidak menjelaskan tentang penguasaan tanah dalam gugatannya, Majelis Hakimpun berpendapat bahwa tidaklah menjadi gugatan Penggugat kabur, karena dalam gugatan Penggugat telah cukup jelas menyebutkan mengenai kedudukan dari Penggugat dan para Tergugat terkait tanah obyek sengketa dimana pada pokoknya Penggugat mendalilkan mengenai kepemilikan tanah obyek sengketa dengan dasar adanya sertifikat sedangkan para Tergugat kedudukannya adalah yang menjual dan membeli serta melakukan penimbunan material tanah diatas obyek sengketa. Adapun untuk membuktikan kebenaran tentang dalil penguasaan dan kepemilikan tanah sengketa akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi angka 3 tentang gugatan diajukan atas itikad buruk Penggugat untuk memperoleh keuntungan finansial secara tidak sah dan tidak berdasar, menurut Majelis Hakim tidak dapat dikabulkan karena setiap orang berhak untuk mengajukan gugatan kepada pihak lain termasuk Penggugat yang mengajukan gugatan atas dasar merasa dirinya telah dirugikan haknya oleh para Tergugat dan dasar gugatan Penggugat adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum sesuai pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang dilakukan oleh pihak para Tergugat dimana Perbuatan Melawan Hukum salah satu syaratnya adalah adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat sehingga dari hal tersebutlah Penggugat menuntut ganti rugi kepada para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi para Tergugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa meskipun eksepsi para Tergugat ditolak, namun Majelis Hakim perlu mempertimbangkan mengenai kedudukan hukum (*legal standing*) khususnya Penggugat dalam mengajukan gugatan perkara *a quo* kepada para Tergugat, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat bertanda P.1 dan P.2 berupa Surat Kuasa tanggal 22 Oktober 2021 dan Surat Kuasa tanggal 1 November 2021, yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Hyjria Yoenoes telah memberikan kuasa kepada Rifa Handayani untuk melakukan pengurusan tanah bersertifikat Nomor 120 tahun 2004 milik Hyjria Yoenoes;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Acara Perdata terdapat beberapa jenis-jenis surat kuasa yang antara lain surat kuasa umum dan surat kuasa khusus. Surat kuasa umum diatur dalam Pasal 1796 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana kuasa umum bertujuan memberi kuasa kepada

Hal. 33 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

put seseorang untuk mengurus kepentingan pemberi kuasa namun dari segi hukum surat kuasa umum tidak dapat dipergunakan di depan pengadilan untuk mewakili pemberi kuasa. Sedangkan surat kuasa khusus diatur dalam pasal 1795 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih dimana bentuk surat kuasa khusus inilah yang menjadi landasan pemberian kuasa untuk bertindak di depan Pengadilan mewakili kepentingan pemberi kuasa sebagai pihak *principal*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca surat kuasa bertanda P.1 dan P.2 yang menjadi landasan awal pengajuan gugatan kepada para Tergugat dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat kuasa yang diberikan oleh Hyjria Yoenoes kepada Rifa Handayani Joenoes adalah Surat Kuasa Umum dan bukanlah surat kuasa khusus untuk mewakili Hyjria Yoenoes melakukan gugatan kepada para Tergugat di persidangan, sehingga Rifa Handayani Joenoes tidak memiliki hak dalam bertindak mewakili Hyjria Yoenoes untuk melakukan gugatan di persidangan terkait tanah bersertifikat Nomor 120 tahun 2004 atas nama Hyjria Yoenoes;

Menimbang, bahwa dengan dasar surat kuasa umum yang diterima oleh Rifa Handayani Joenoes dari Hyjria Yoenoes selanjutnya Rifa Handayani Joenoes telah melakukan hubungan hukum kepada para Advokat untuk mewakilinya di persidangan sebagaimana surat kuasa Khusus tanggal 4 November 2021, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kolaka pada tanggal 29 November 2021 dibawah register Nomor 131/SK/Perdata/2021/PN Kka, dimana dalam surat kuasa khusus tersebut sangat jelas disebutkan pula Rifa Handayani Joenoes bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum Hyjria Yoenoes berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 01 November 2021 yang diberikan kepadanya;

Menimbang, bahwa selain adanya kondisi yang tidak berhakny Rifa Handayani Joenoes mewakili atau bertindak untuk dan atas nama Hyjria Yoenoes di persidangan karena surat kuasa yang diterima oleh Rifa Handayani Joenoes adalah surat kuasa umum, setelah Majelis Hakim mencermati surat kuasa tanggal 4 November 2021 antara Rifa Handayani Joenoes kepada para advokatnya untuk mewakili di persidangan diperoleh fakta bahwa obyek yang menjadi gugatan tersebut hanyalah menyangkut tanah bersertifikat Nomor 120 tahun 2004 atas nama Hyjria Yoenoes dan tidak dijumpai mengenai pemberian kuasa untuk mewakili Rifa Handayani Joenoes mengajukan gugatan atas tanah miliknya sendiri yang telah bersertifikat Nomor 962 tahun 2016, namun

Hal. 34 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putikenyataannya sebagaimana dalil gugatan perkara *a quo*, Rifa Handayani Joenoes juga menuntut kepada Para Tergugat terkait tanah yang dimilikinya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan dan memperhatikan bukti surat yan diajukan oleh Penggugat dipersidangan diketahui bahwa Penggugat dalam perkara *a quo* terdiri dari 2 (dua) subyek yang bernama Hyjria Yoenoes dan Rifa Handayani Joenoes yang mendalilkan dalam gugatannya memiliki 2 (dua) bidang tanah bersertifikat yang menjadi obyek sengketa masing-masing:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 120 Tahun 2004 An. Hyjria Joenoes, sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kantor LBH HAMI Kolaka
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Yushar
- Sebelah Timur berbatasan dengan : SHM No. 962 An. Rifa Handayani Joenoes
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan

2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 962 Tahun 2016, An. Rifa Handayani Joenoes sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kantor LBH HAMI Kolaka
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Yushar
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rifa Handayani Joenoes
- Sebelah Barat berbatasan dengan : SHM No. 120 An. Hyjria Joenoes

Menimbang, bahwa dari subyek dan obyek sengketa tersebut secara sederhana dapat disimpulkan bahwa Hyjria Yoenoes mengajukan gugatan kepada para Tergugat atas dasar tanah hak miliknya sendiri dan Rifa Handayani Joenoes juga mengajukan gugatan kepada para Tergugat atas tanah yang dimilikinya pula, meskipun lokasi kedua tanah sengketa berada dalam 1 (satu) hamparan yang terbagi menjadi 2 (dua) bagian. Fakta tersebut diperkuat dengan bukti surat dan keterangan saksi serta pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selain itu pula berdasarkan posita gugatan maupun keterangan saksi-saksi Penggugat di persidangan bahwa perolehan tanah yang menjadi objek sengketa oleh Hyjria Yoenoes dan Rifa Handayani Joenoes diperoleh dengan jalan sendiri-sendiri dimana Hyjria Yoenoes memperoleh dengan jalan membeli dari ibu Paisa tahun 2003 sedangkan Rifa Handayani Joenoes memperoleh tanahnya dengan jalan membeli dari saksi Muh. Gala tahun 2015;

Hal. 35 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

puti

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas secara singkat dapat dijelaskan bahwa Rifa Handayani Joenoes tidak memiliki hak untuk bertindak maupun mewakili Hyjria Yoenoes di persidangan karena kuasa yang diterima adalah kuasa umum, termasuk para Advokat yang menerima kuasa dari Rifa Handayani Joenoes untuk mewakili kepentingan Rifa Handayani Joenoes maupun Hyjria Yoenoes juga tidak memiliki kapastitas karena sumber awal kuasa khusus yang diterima adalah hanya kuasa umum Rifa Handayani Joenoes. Terlebih lagi, objek surat kuasa yang diterima para Advokat untuk mewakili Rifa Handayani Joenoes maupun Hyjria Yoenoes hanyalah terkait obyek tanah yang bersertifikat Nomor 120 tahun 2004 atas nama Hyjria Yoenoes dan tidak termasuk mewakili kepentingan Rifa Handayani Joenoes atas tanah bersertifikat miliknya Nomor 926 tahun 2016. Disamping itu, baik obyek yang dimiliki Hyjria Yoenoes maupun yang dimiliki Rifa Handayani Joenoes maupun subyeknya adalah berbeda atau kepemilikan masing-masing, sehingga tidak dapat dimungkinkan untuk melakukan penggabungan gugatan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan dan berpendapat bahwa Rifa Handayani Joenoes maupun para Advokat yang mewakili Rifa Handayani Joenoes dan Hyjria Yoenoes untuk melakukan gugatan kepada Para Tergugat dalam perkara *a quo* tidaklah memiliki *legal standing* yang sah, sehingga oleh karena itu gugatan Penggugat mengandung cacat formal;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh gugatan Penggugat mengandung cacat formal dalam hal *legal standing* Penggugat dalam mengajukan gugatannya, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, dan RBg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Hal. 36 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

puti

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.630.000,00 (tiga juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kolaka, pada hari Selasa, tanggal 26 April 2022, oleh kami Ignatius Ariwibowo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Musafir, S.H., dan Basrin, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 9 Mei 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh Sjahrul, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim- hakim Anggota

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Musafir, S.H.

Ignatius Ariwibowo, S.H.

ttd

Basrin, S.H.,

Panitera Pengganti

ttd

Sjahrul, S.H.

Perincian biaya :

- | | | |
|---------------------------------|---|-----------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | : | Rp 30.000,00; |
| 2. Biaya Proses | : | Rp 100.000,00; |
| 3. Biaya Panggilan | : | Rp 870.000,00; |
| 4. Biaya Pemeriksaan Setempat . | : | Rp2.510.000,00; |
| 5. Biaya sumpah saksi (5 orang) | : | Rp 100.000,00; |
| 6. Redaksi | : | Rp 10.000,00; |
| 7. Materai | : | Rp 10.000,00; |

Jumlah : Rp3.630.000,00;

(Tiga juta enam ratus tiga puluh ribu rupiah).

Hal. 37 dari 37 hal. Putusan No.38/Pdt.G/2021/PN Kka.



Pengadilan Negeri Kolaka
Panitera Tingkat Pertama
Rapiuddin S.H., M.H. - 196910311989031001
Digital Signature

Jl. Medan Merdeka Utara No.9 - 13
Telp.: (021) 3843348 | (021) 3810350 | (021) 3457661
Email: info@mahkamahagung.go.id
www.mahkamahagung.go.id

Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

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)