

BAB III

RINGKASAN PERTIMBANGAN HUKUM DAN PUTUSAN

A. Ringkasan pertimbangan hukum

Bahwa, berdasarkan uraian dan pertimbangan hukum dari bab sebelumnya, dimana dalam petitum Gugatan Penggugat memohon menuntut agar Sertifikat hak milik tergugat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Kota Makasar sebagai Turut Tergugat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dibatalkan.

Namun bahwa sesuai fakta yakni sesungguhnya gugatan penggugat *a quo* telah 2 (dua) kali diajukan yakni:

- Gugatan I melalui Surat Gugatan tanggal 12 April 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 124/Pdt.G/2018/PN.Mks.;
- Gugatan II melalui Surat Gugatan tanggal 25 September 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 365/Pdt.G/2019/PN. Mks, yang kini sementara disidangkan.

Bahwa terhadap gugatan penggugat yang I (pertama) Nomor: 124/Pdt.G/2018/PN. Mks. dijelaskan bahwa Pada tanggal 21 Agustus 2018, Pengadilan Negeri Makassar telah memutus *a quo* dengan amar putusan:

"Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvanketijke verkiard*)". Atas putusan Pengadilan Negeri Makassar tersebut, lalu Penggugat

mengajukan upaya hukum banding. Perkara yang dimohonkan banding tersebut didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 82 /Pdt/20191 PT.Mks. Pada tanggal 7 Mei 2019, Perkara Nomor: 82/Pdt/ 20191 PT.Mks. telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Makassar dengan amar putusan:

"Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankeiijke verkiard*)". Atas putusan Pengadilan Tinggi Makassar tersebut, para pihak tidak mengajukan upaya hukum kasasi, dengan demikian *a quo* telah berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat

(1) UUNo. 22 Tahun 2002 tentang Grasi, yang berbunyi :

Yang dimaksud dengan "putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap" adalah:

1. Putusan pengadilan tingkat pertama yang tidak diajukan banding atau kasasi dalam waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang tentang Hukum Acara dst;
2. Putusan pengadilan tingkat banding yang tidak diajukan kasasi dalam waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang tentang Hukum Acara dst...; atau
3. Putusan kasasi

Obyek yang sama, yakni:

- 1) Sertifikat Hak Milik Nomor: 1200 I Kelurahan Panaikan, Surat Ukur Nomor: 2523 Tahun 1982, seluas 440 M (empat ratus empat puluh meter persegi).
- 2) Sertifikat Hak Milik Nomor: 1201 I Kelurahan Panaikan, Surat

Ukur Nomor: 2524 Tahun 1982, seluas 440 M2 (empat ratus empat puluh meter persegi).

- 3) Sertifikat Hak Milik Nomor: 1202 I Kelurahan Panaikan, Surat Ukur Nomor: 2525 Tahun 1982, seluas 440 M2 (empat ratus empat puluh meter persegi).
- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor: 1203 I Kelurahan Panaikan, Surat Ukur Nomor: 2526 Tahun 1982, seluas 440 M2 (empat ratus empat puluh meter persegi).
- 5) Sertifikat Hak Milik Nomor: 1204 I Kelurahan Panaikan, Surat Ukur Nomor: 2527 Tahun 1982 seluas 465 M2 (empat ratus enam puluh lima meter persegi) Dengan luas keseluruhan 2.225 M2 (dua ribu dua ratus dua puluh lima meter persegi).

Ada penambahan pihak yakni pihak Kepala Kantor BPN Makassar tetapi bukan sebagai tergugat melainkan ia hanya sebagai Turut Tergugat dengan alasan atau dalil yang sama, Baik Gugatan ke-I maupun Gugatan ke-II sama-sama mendalilkan, bahwa Tergugat telah melakukan PMH (perbuatan melanggar hukum) setidak-tidaknya melanggar hak-hak Penggugat karena Tergugat telah menguasai dan menempati bahkan mendirikan bangunan diatas obyek sengketa.

Berdasarkan uraian tersebut Majelis Hakim yang memeriksa di Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 365/Pdt.G/ 2019/PN. Mks. mengadili *a quo*, alasan untuk memutuskan "Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankeiijke verktard*)"

a. Gugatan kabur (*obscuur libel*)

Mencermati beberapa contoh kongkrit terhadap beberapa yurisprudensi dan literatur yang ada, maka suatu gugatan kabur (*obscuur libel*) dapat terjadi , antara lain karena:

- Posita (*fundamentum petendi*) tidak jelas.
- Petitum tidak jelas, dan
- Obyek gugatan tidak jelas.

Berdasarkan kaidah tersebut , ternyata gugatan *a quo* kabur (*obscuur libel*), dengan penjelasan sebagai berikut:

b. Posita (*Fundamentum Petendi*) Gugatan Tidak Jelas.

"Tergugat telah menguasai dan menempati bahkan mendirikan bangunan permanent dan rumah semi permanent di atas tanah obyek sengketa tanpa seizin bahkan tanpa sepengetahuan Penggugat". Bahwa dalam posita *a quo* Penggugat tidak jelas dan tegas menguraikan tentang batas-batas tanah sengketa yang dikuasai Tergugat dan tidak menguraikan berapa ukuran (luas) tanah yang dikuasai oleh Tergugat atau di sertipikat yang mana dari ke 5 (lima) kavling tanah yang diakui penggugat sebagai miliknya,

Setelah diadakan 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, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima" dan oleh karena luas dan batas serta letak tanah yang oleh Penggugat nyatakan dikuasai oleh Tergugat tidak jelas, maka hal tersebut menyebabkan hal sulit bagi Majelis Hakim dalam menyusun amar putusannya dan bahkan amar putusan menjadi tidak jelas samar-samar dan akan berakibat menjadi putusan "*non-executable*" (putusan tidak bisa dijalankan / dieksekusi), dan dengan demikian maka jelas gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) sehingga sangat beralasan gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvanketijke verklaard*)".

c. Petitum Gugatan Tidak Jelas

Bahwa dalam petitum Penggugat nomor 4 dan nomor 5 halaman 5, Surat Gugatan tanggal 25 September 2019, Penggugat memohon:

- Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum semua Akta Jual Beli berkenan dengan tanah obyek sengketa dst. ;
- Menyatakan Sertikat Hak Milik yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat untuk kepentingan dan atas nama masing- masing Tergugat, tidak memiliki kekuatan hukum dst;

Bahwa ternyata Surat Gugatan Penggugat tanggal 25 September 2019, tidak menyebutkan atau menguraikan:

- Nomor dan tanggal Akta Jual Beli (AJB) atas nama Tergugat II yang dimohon tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (mohon dibatalkan);
- Nama-nama pihak yang melakukan transaksi Jual Beli dalam AJB yang dimohon tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (mohon dibatalkan);
- Batas-batas dan luas tanah yang tercantum dalam masing AJB Tergugat II, yang dimohon tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (mohon dibatalkan).

Bahwa oleh karena Penggugat *a quo* tidak menyebutkan atau menguraikan nomor, tanggal, batas dan luas serta pihak dalam AJB dan SHM yang dimohon tidak memiliki kekuatan hukum mengikat (mohon dibatalkan), maka hal ini sangat sulit bagi Majelis Hakim dalam merumuskan bunyi amar putusannya. Bahwa sekiranya pun dipaksakan memutuskan mengabulkan gugatan penggugat, bila hal ini terjadi maka terhadap putusan tersebut menjadi putusan yang tidak dapat dijalankan (*non-executable*).

Sesuai pendapat M. Yahya Harahap, Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata menjelaskan mengenai eksekusi yang tidak dapat dijalankan (*non-executable*), yaitu dalam hal:

- a. Harta kekayaan tereksekusi tidak ada;
- b. Putusan bersifat deklaratoir;
- c. Barang objek eksekusi di tangan pihak ketiga;

- d. Eksekusi terhadap penyewa, non eksekutabel;
 - e. Barang yang hendak dieksekusi, dijaminan kepada pihak ketiga;
 - f. Tanah yang hendak dieksekusi tidak/letas nama yang menguasai danbatasnya.
 - g. Perubahan status tanah menjadi milik Negara;
 - h. Barang objek eksekusi berada di luar negeri;
 - i. Dua putusan yang saling berbeda;
 - j. Eksekusi terhadap harta kekayaan bersama.
- d. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Bahwa, gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), karena Tidak Menggugat Pihak Penjual Obyek Sengketa, pada hal tanah yang ditempati dan dikuasai oleh Tergugat II atas nama Woro Susilo, dibeli dari Hj. Andi Sahariani, sesuai Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 50/2006 tanggal 20 Juni 2006 , yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Febert Ricardo Pionotoan. Bahwa Penggugat *in casu*, seharusnya juga menggugat Hj. Andi Sahariani baik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat karena Tergugat II membeli tanah obyek sengketa dari Hj. Andi Suhariani, tetapi hal ini tidak dilakukan oleh Penggugat dan karenanya gugatannya dipandang "cacat formir, sebagaimana kaidah yang telah diputuskan Mahkamah Agung melalui Putusannya Nomor: 1125 K//Pdt/1984 menyatakan:

"*judex fact*" salah menerapkan tata tertib beracara, karena semestinya pihak ketiga yakni sumber perolehan hak, harus ikut sebagai Tergugat".

Bahwa sesuai Putusan MA Nomor: 415/Sip/1975 tanggal 20 Juni

1979 yang memutuskan bahwa:

"Gugatan yang ditujukan kepada lebih dari seorang tergugat, yang antara tergugat tergugat itu tidak ada hubungan hukumnya, tidak dapat diadakan dalam satu gugatan, tetapi masing-masing tergugat harus digugat tersendiri".

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan, terungkap fakta yakni Gugatan Penggugat:

1. *Obscuur Libel* (kabur), karena:
2. Posita (*fundamentum petendi*) tidak jelas.
3. Petitum kabur/tidak jelas.
4. *Error in obiecto*.
5. Gugatan kurang pihak (*plurium litis*), karena Penjual obyek sengketa yakni Hj.Andi Sahariani tidak turut digugat;
6. Para Tergugat tidak hubungan hukum.

Sehingga gugatan tidak bisa digabung melainkan harus dipisah antara tergugat yang satu dengan tergugat lainnya.

Berdasarkan fakta - fakta sebagaimana diuraikan menyangkut eksepsi tersebut, Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* "Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat *diterima (Niet onvankelijke verklaard)*"

B. Ringkasan Putusan

Majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa dan telah ditemukan batas-batas tanah dan juga rumah atau bangunan yang ada di atas tanah objek sengketa, hasil pemeriksaan mana telah tertuang dalam berita acara hasil pemeriksaan setempat.

Bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini.

Para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagaimana yang telah diuraikan. Majelis hakim mempertimbangkan materi pokok perkara baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, maka majelis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan sebagai berikut;

Setelah majelis hakim melakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa majelis hakim telah menemukan fakta sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Adyaksa;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Adyaksa;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Pagar Tembok dan Perumahan penduduk;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Pagar Tembok Kompleks Perumahan Kejaksaan;

Selain batas-batas tersebut di atas, majelis hakim telah menemukan bahwa di atas tanah objek sengketa terdapat rumah-rumah sebagai berikut:

- Rumah Milik Tergugat I;
- Rumah Milik Tergugat II ‘
- Rumah Milik Tergugat III;
- Rumah Milik Tergugat IV;
- Rumah Milik Dahlan Maulana;
- Rumah Kos-kosan milik Dahlan Maulana;

Hasil pemeriksaan objek sengketa tersebut, sesuai dengan keterangan saksi-saksi Para Tergugat yang pada pokoknya di atas, tanah sengketa terdapat rumah/bangunan milik Para Tergugat dan juga terdapat rumah atau bangunan milik H. Rasyid dan rumah/bangunan yang dijadikan tempat kost milik dari Bapak Tato.

Berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan tersebut. majleis hakim berpendapat bahwa masih ada pihak-pihak yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, dalam hal ini Dahlan Mauaulana sebagai pemilik rumah atau bangunan dan juga Bapak Tato pemilik rumah/bangunan yang dijadikan tempat kos;

Oleh karena masih ada pihak-pihak yang tidak ikut digugat atau tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, maka majelis hakim berkesimpulan bahwa gugatan penggugat kurang pihak dan tidak lengkap; bahwa oleh karena tidak lengkap dan kekurangan pihak, maka majelis hakim berpendapat bahwa terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Selain hal tersebut , ternyata batas-batas tanah sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat berbeda dengan batas-batas tanah sebagaimana hasil pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa terutama batas tanah sebelah selatan dalam gugatan menyebutkan sebelah selatan berbatasan dengan Jalanan atau Lorong Adiyaksa IX sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat sebelah selatan berbatasan dengan Pagar Tembok dan Perumahan penduduk;

Karena terdapat perbedaan batas-batas tanah objek sengketa, maka gugatan penggugat menjadi cacat yuridis sehingga dengan demikian terhadap gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal tersebut di atas dan oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka majelis hakim tidak akan mempertimbangkan materi pokok perkara *a quo* baik pokok perkara gugatan Penggugat serta eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan juga tidak akan mempertimbangkan lagi bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar ongkos perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan;

1. Dalam rekonpensi

Adapun maksud dan tujuan gugatan rekonpensi Penggugat rekonpensi adalah sebagaimana yang telah disebutkan Karena gugatan dalam konpensi dinyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, dan juga belum mempertimbangkan materi pokok perkara, maka majelis hakim berpendapat

bahwa terhadap gugatan rekonsensi tidak akan dipertimbangkan lagi, dan terhadap gugatan rekonsensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima pula dan karena gugatan rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka kepada penggugat rekonsensi dihukum untuk membayar onkos perkara dalam rekonsensi dan oleh karena dalam gugatan rekonsensi belum atau tidak ada biaya yang dikeluarkan, maka terhadap biaya perkara dalam rekonsensi adalah nihil;

Memperhatikan Pasal dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

1. Menyatakan Gugatan Penggugat konpensi tidak dapat diterima;
2. Menghukum kepada Penggugat konpensi untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp.3.416.000,- (tiga juta empat ratus enam belas riburupiah);

Dalam rekonsensi

1. Menyatakan Gugatan Penggugat rekonsensi tidak dapat diterima;
2. Menghukum kepada Penggugat rekonsensi untuk membayar ongkos
3. perkara sejumlah nihil;

BAB IV

ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA DALAM GUGATAN 5 KAVLING TANAH DARAT ATAU PERUMAHAN (PUTUSAN PENGADILAN NEGERI MAKASAR NOMOR 365/PDT.G/2019/PN MKS) DIHUBUNGKAN DENGAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA

A. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 365/Pdt.G/2019/PN.Mks.

Pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.

Hakim dalam pemeriksaan suatu perkara juga memerlukan adanya pembuktian, dimana hasil dari pembuktian itu kan digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam memutus perkara. Pembuktian merupakan tahap yang paling penting dalam pemeriksaan di persidangan. Pembuktian bertujuan untuk memperoleh kepastian bahwa suatu peristiwa/fakta yang diajukan itu benar-benar terjadi, guna mendapatkan putusan hakim yang benar dan adil. Hakim tidak dapat menjatuhkan suatu putusan sebelum nyata baginya bahwa

peristiwa/fakta tersebut benar-benar terjadi, yakni dibuktikan kebenarannya, sehingga nampak adanya hubungan hukum antara para pihak.

Seorang hakim diwajibkan untuk menegakkan hukum dan keadilan dengan tidak memihak. Hakim dalam memberi suatu keadilan harus menelaah terlebih dahulu tentang kebenaran peristiwa yang diajukan kepadanya kemudian memberi penilaian terhadap peristiwa tersebut dan menghubungkannya dengan hukum yang berlaku. Setelah itu hakim baru dapat menjatuhkan putusan terhadap peristiwa. dalam peraturan Perundang-undangan yang menjadi landasan atau dasar bagi setiap penyelenggaraan atau tindakan hukum oleh subyek hukum baik orang perorangan atau badan hukum. Selain itu dasar hukum juga dapat berupa norma hukum atau ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan atau dasar bagi pembentukan peraturan perundang-undangan yang lebih baru dan atau yang lebih rendah derajatnya dalam hirarki atau tata urutan peraturan Perundang-undangan.

Bentuk yang disebut terakhir ini juga biasanya disebut sebagai landasan yuridis yang biasanya tercantum dalam considerans peraturan hukum atau surat keputusan yang diterbitkan oleh lembaga-lembaga tertentu. Sebagai contoh dasar hukum dalam pembentukan Surat keputusan merupakan sesuatu yang penting karena menunjukkan darimana kewenangan seorang pejabat atau lembaga tertentu mendapatkan legitimasi untuk membuat surat keputusan itu.

Demikian halnya dengan dasar hukum yang biasanya disebutkan dalam pembentukan peraturan Perundang-undangan seperti peraturan pemerintah dan peraturan daerah. Dasar hukum pada peraturan Perundang-undangan yang

dimaksud tersebut adalah merujuk darimana perintah untuk membuat pengaturan tersebut diperoleh oleh suatu peraturan daerah dan atau darimana sumber kewenangan yang dimiliki oleh suatu lembaga tertentu untuk membuat produk Perundang-undangan yang sebagaimana dimaksud.

Dasar hukum pertanahan terdapat pada “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria” Dalam Putusan Nomor 365/Pdt.G/2019/Pn.Mks, Hakim menggunakan dasar-dasar hukum sebagai berikut:

Pasal 1365 KUH Perdata dikarenakan gugatan para penggugat tidak memenuhi unsur dalam pasal tersebut yang menyatakan :“Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”. Bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari alasan-alasan eksepsi Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk dapat membuktikan apakah benar gugatan Penggugat Gugatan Penggugat Kurang Lengkap Para Pihak (*Plurum Litis Consortium*) dan Gugatan Para Penggugat Kabur (*abscur libel*), haruslah masuk ke dalam materi pokok perkara melalui proses pembuktian terlebih dahulu dan akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkaranya, sehingga Majelis Hakim berpendapat eksepsi-eksepsi tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak Pasal 163 HIR, dikarenakan dalil gugatan Para Penggugat tersebut disangkal oleh Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan pasal ini maka para Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya terlebih dulu.

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI dengan No. 621.K/Sip/1975, dikarenakan gugatan penggugat kurang lengkap para pihak (*Plurum Litis Consortium*). Bahwa di dalam Hukum Acara Perdata telah di kenal adanya Eksepsi *Error In Persona* yaitu dalam hal ini berkaitan dengan Kurangnya Pihak Tergugat yang seharusnya di gugat sebagai Tergugat karena dengan tidak digugatnya apabila masih ada pihak yang tidak dimasukkan sebagai Tergugat maka permasalahan di dalam gugatan ini tidak akan dapat di selesaikan dengan tuntas.

Pasal 50 UU Nomor: 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan bahwasanya Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang- undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) HIR, hakim karena jabatannya wajib mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara. Untuk memenuhi kewajiban itulah Pasal 5 UU Kekuasaan Kehakiman memerintahkan hakim untuk menggali nilai-nilai, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

Hakim dalam putusannya menyatakan gugatan konvensi dan rekonvensi tergugat tidak dapat diterima dengan pertimbangan sebagai berikut :

Majelis hakim berpendapat bahwa masih ada pihak-pihak yang tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, dalam hal ini Dahlan Maulana sebagai pemilik rumah/bangunan dan juga Bapak Tato pemilik rumah/bangunan yang dijadikan tempat kos.

Oleh karena masih ada pihak-pihak yang tidak ikut digugat atau tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, maka majelis hakim berkesimpulan bahwa gugatan penggugat kurang pihak dan tidak lengkap. Karena tidak lengkap dan kekurangan pihak, maka majelis hakim berpendapat bahwa terhadap gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Penulis berpendapat terhadap pertimbangan hakim dalam konvensi yaitu Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi mengandung error in persona.

Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) merupakan salah satu klasifikasi gugatan error in persona. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu 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*).

Pertimbangan hukum hakim selanjutnya adalah mengenai batas-batas tanah sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat berbeda dengan batas-batas tanah sebagaimana hasil pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa terutama batas tanah sebelah selatan dalam gugatan menyebutkan sebelah selatan berbatasan dengan Jalanan/Lorong Adiyaksa IX sedangkan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat sebelah selatan berbatasan dengan Pagar Tembok dan Perumahan penduduk.

Oleh karena terdapat perbedaan batas-batas tanah objek sengketa, maka gugatan penggugat menjadi cacat yuridis sehingga dengan demikian terhadap gugatan penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima

Gugatan harus jelas, baik mengenai subjek, objek maupun posita di petitumnya. Misalnya, alas hak penggugat atau alas hukum yang menjadi dasar gugatan, identitas penggugat dan tergugat, serta objeknya. Berdasarkan hal tersebut sangat beralasan untuk hakim menolak gugatan konpensi penggugat karena objek gugatan tidak sesuai.

Gugatan harus sempurna, artinya selain memperhatikan syarat jelas dan lengkap, juga harus memperhatikan logika-logika hukum yang dapat menimbulkan konsekuensi, bahwa hal-hal tersebut harus diajukan dalam surat gugatan. Misalnya, untuk perkara perbuatan melawan hukum, harus ada petitum yang menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Untuk perkara ingkar janji, harus ada petitum yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat antara penggugat dengan tergugat adalah sah, serta petitum yang menyatakan bahwa tergugat telah ingkar janji. Untuk perkara waris harus ada petitum yang menyatakan bahwa barang sengketa adalah barang peninggalan pewaris yang belum dibagi (boedel).

Karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka majelis hakim tidak akan mempertimbangkan materi pokok perkara a quo baik pokok perkara gugatan Penggugat serta eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan juga tidak akan mempertimbangkan lagi bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara

Karena gugatan dalam konvensi dinyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, dan juga belum mempertimbangkan materi pokok perkara, maka majelis hakim berpendapat bahwa terhadap gugatan rekonpensi tidak akan

dipertimbangkan lagi, dan terhadap gugatan reconpensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima pula.

B. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Terhadap Putusan No.365/Pdt.G/2019/PN.Mks

Upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim juga seorang manusia yang dapat melakukan kesalahan/kekhilafan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak.

Ada dua hak bagi pihak berperkara yang perkaranya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh pengadilan tingkat pertama:

- 1) mengajukan (ulang) dengan gugatan baru, dan
- 2) menempuh upaya hukum banding

Putusan *niet ontvankelijke verklaard* adalah putusan yang menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, karena cacat formil. Putusan *niet ontvankelijke verklaard* merupakan putusan akhir yang bersifat negatif.

Konsekuensi dari putusan *niet ontvankelijke verklaard* adalah: pertama, statusnya hubungan hukum subyek dan obyek hukum sama persis seperti sebelumnya, dianggap belum pernah ada perkara, dan kedua: jika telah diletakkan sita, maka diktum putusan *niet ontvankelijke verklaard* harus memerintahkan pengangkatan sita.

Dalam hal putusan belum masuk ke pokok perkara Penggugat masih bisa

mengajukan gugatan dengan memperbaiki formalitas yang dipertimbangkan oleh majelis hakim. Tetapi jika putusan sudah masuk ke materi perkara, maka sudah menjadi putusan yang berkekuatan tetap dan tidak dapat diajukan gugatan baru dengan materi gugatan yang sama.

Penyelesaian perkara melalui jalur litigasi menghasilkan putusan yang bersifat pertentangan (*adversarial*) yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, bahkan cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan menimbulkan permusuhan diantara pihak yang bersengketa. Beberapa permasalahan tanah, bisa diselesaikan dengan baik oleh kantor Pertanahan (Badan Pertanahan Nasional) melalui "mediasi". Mediasi adalah upaya penyelesaian sengketa melalui perundingan dengan bantuan pihak ketiga netral (*mediator*) guna mencari bentuk penyelesaian yang dapat disepakati para pihak.

Penyelesaian sengketa dengan prinsip *win-win solution* maka upaya yang dapat ditempuh adalah melalui jalur non litigasi yang mana salah satu caranya adalah dengan melakukan mediasi. Secara umum pengaturan mediasi diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, sedangkan secara khusus terdapat pengaturan mediasi dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Pasal 1 angka 7 PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan menegaskan bahwa mediasi adalah penyelesaian sengketa melalui proses perundingan para pihak dengan dibantu oleh mediator. Dalam prakteknya, jalur mediasi sering ditempuh pihak yang bersengketa untuk

menyelesaikan perkara dengan harapan mendapat keuntungan bersama atau setidaknya tidak merugikan kedua belah pihak.

Mediasi merupakan model penyelesaian sengketa melalui kesepakatan antara pihak-pihak untuk melibatkan pihak ketiga (mediator) dalam penyelesaian sengketa walaupun hanya berfungsi sebatas perantara (*go-between*) yang bersifat pasif, karena inisiatif untuk mengambil keputusan sebagai wujud penyelesaian sengketa tetap didasarkan pada kesepakatan pihak-pihak yang bersengketa.

Pola mediasi sering dijadikan sebagai cara alternatif dalam menyelesaikan sengketa pertanahan. Sebab, pemahaman pengetahuan mediasi oleh para pihak akan lebih mendorong keberhasilan kasus pertanahan. System nilai, norma politik, ekonomi, dan keyakinan sangat mempengaruhi pilihan bentuk institusi dan model-model penyelesaian sengketa dalam masyarakat.