

## PUTUSAN

Nomor 5/Pdt.G/2025/PN Kdi

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Halima,** bertempat tinggal di Lorong Damai Jalan Sao-sao RT 001/RT 003, Bende, Kadia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Rajab Sabarudin Rindo, S.H., beralamat di Jalan MT Haryano, Lorong Gembol, RT 007, RW 002, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Januari 2025 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 15 Januari 2025 dibawah register Nomor 38/Pdt/2025/PN Kdi., selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

#### **Lawan:**

1. **H. Sangkala, S.,** Alamat di Jalan Bunga Duri I, Nomor 2B, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Esfandyari, S.H., dan kawan-kawan, Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “ESFANDYARI, S.H., & Rekan” yang beralamat di Jalan Gn. Meluhu Nomor 30, Kelurahan Tobuuha, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari, Prov Sulawesi Tenggara, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 3 Februari 2025 dibawah register Nomor 74/Pdt/2025/PN Kdi, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**
2. **Kepala Lurah Kambu Tahun 2023 dan 2024 atas nama Bustan, S.Sos. M.Si.,** Alamat Kantor di Jl. Prof. Dr. Abdurrauf Tarimana, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**
3. **Pemerintah Kota Kendari Cq Walikota Kendari,** Alamat kantor di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Mandonga, Kecamatan

Mandongga, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Kurniawan Ilyas, S.H., M.H., dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 103.3.11.2/978/2025 tertanggal 25 Maret yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 16 Mei 2025 dibawah register Nomor 259/Pdt/2025/PN Kdi., selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

4. **Kepala Kantor ATR/BPN Kota Kendari**, Alamat kantor di Jl. HEA Mokodompit, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Akhiruddin M, S.H., dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 21/Sku-74.71.MP.02.01/I/2025 tanggal 13 Januari 2025 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 13 Februari 2025 dibawah register Nomor 113/Pdt/2025/PN Kdi., selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Januari 2025, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 6 Januari 2025 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2025/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik lahan di Jl. Drs. H. Jacub Silondae, (*dulu, Lorong Sepakat, Jl. AH. Nasution*) Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, seluas 1.090 M<sup>2</sup> yang dikuasai sejak tahun 1970 sampai saat ini, yang kemudian **Menjadi Obyek Sengketa Dalam Perkara Ini.**
2. Bahwa awalnya total luas lahan yang dikuasai oleh Penggugat berjumlah kurang lebih 9 (Sembilan) hektar yang terbagi dalam 2 surat pengolahan, dan sebagian besar lahan tersebut sudah dialihkan kepada pihak lain dan tinggal menyisahkan sebagian kecil menjadi milik Penggugat.

3. Bahwa kemudian, bukti surat kepemilikan Penggugat, **Atas Tanah Obyek Sengketa** sebagaimana Poin 1, tertuang pada Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 592.11/03/2001 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Kendari, Kecamatan Kambu, Kelurahan Kambu, tanggal 31 Juli 2001, seluas 43.900 M<sup>2</sup>, dimana tanah obyek sengketa seluas 1.090 M<sup>2</sup> merupakan bagian dari tanah dalam surat *a quo*.
4. Bahwa tanah 1.090 M<sup>2</sup> secara faktual berbatas dengan;
  - Sebelah utara berbatas tanah milik Abdul Rajab Sabarudin
  - Sebelah Selatan berbatas dengan sungai/kali buatan Pemerintah Kota Kendari tahun 2012.
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik H. Amirullah
  - Sebelah Barat berbatas jalan raya.
5. Bahwa sebelumnya hubungan antara Penggugat dan Tergugat I terbilang cukup baik.
6. Bahwa karena hubungan baik, sekitar bulan Januari 2023, Penggugat "**berencana**" menjual tanah kepada Tergugat I, dan mengizinkan pembuatan surat Pengalihan Hak Atas Sebidang Tanah serta mengizinkan penyertipikatan tanah dilakukan lebih dulu oleh Tergugat I, bahkan tanah *a quo* lebih luas dari tanah obyek sengketa saat ini, yakni seluas 2.200 M<sup>2</sup>, **Namun dengan syarat**; antara Penggugat dan Tergugat I, harus membuat perjanjian lebih dulu di hadapan notaris tentang hak dan kewajiban masing-masing, sebelum surat-surat diterbitkan, termasuk di dalamnya nilai yang harus dibayarkan oleh Tergugat I.

Bahwa *Drafting* dan poin-poin klausul dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I tersebut, oleh Penggugat, mempercayakan perumusannya kepada pendamping hukum Penggugat yang juga menjadi kuasa hukumnya dalam perkara ini, namun syarat tersebut tidak dipenuhi oleh Tergugat I, sehingga proses jual-beli dengan Tergugat I dianggap batal oleh Penggugat.
7. Bahwa setelah Tergugat I, **tidak dapat memenuhi syarat sebagaimana Poin 6** di atas, ternyata Tergugat I secara diam-diam tanpa diketahui Penggugat membuat permohonan penyertipikatan tanah di Kantor ATR/BPN Kota Kendari, serta, Penggugat mendapatkan informasi jika tanah tersebut telah ditawarkan oleh Tergugat I untuk di jual kepada pihak lain, sehingga sekitar bulan Februari 2023, Penggugat di dampingi kuasa Hukumnya mendatangi Kantor Lurah Kambu, lalu membatalkan proses Pengalihan Hak Atas Tanah di Kantor Kelurahan Kambu, dan Pejabat Lurah Kambu yang saat

itu di jabat oleh saudara Arwan Juliansyah, S.Sos, M.Si. membatalkan proses pengalihan hak atas tanah dari Penggugat kepada Tergugat I.

8. Bahwa karena khawatir dengan proses di Kantor ATR/BPN Kota Kendari akan terus berjalan, sekitar bulan Maret 2023 kemudian Penggugat melalui Kuasa Hukumnya, yang juga sebagai Kuasa Hukumnya dalam perkara ini, bersurat kepada Kantor ATR/BPN Kota Kendari agar tidak memproses permohonan sertipikat atas nama Tergugat I, pada bidang tanah yang menjadi sengketa saat ini.
9. Bahwa surat sebagaimana Poin 8 di atas, kemudian ditembuskan juga kepada Lurah Kambu dimana Lurah Kambu pada saat itu telah dijabat oleh Tergugat II, yang diantarkan oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Penggugat, serta beberapa kali kuasa hukum Penggugat menginformasikan kepada Lurah Kambu atas nama Tergugat II, agar tidak menerbitkan surat apapun atas nama Tergugat I, pada tanah obyek sengketa.
10. Bahwa setelah pembatalan Pengalihan Hak Atas Sebidang Tanah sebagaimana Poin 7 di atas, Tergugat I kemudian menemui Penggugat dan kuasa Kuasa Hukumnya, di lokasi obyek sengketa, dan Tergugat I mengklaim lahan milik Penggugat yang menjadi obyek sengketa saat ini, yakni seluas 1.090 M<sup>2</sup> dan memperlihatkan 4 (empat) rangkap surat Pengalihan Hak Atas Sebidang Tanah sebagai dasar, yakni ;
  - *Pertama*, Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas;
    - o Sebelah Utara berbatas dengan kintal Dg. Baso
    - o Sebelah Timur berbatas dengan kintal Hasan
    - o Sebelah Selatan berbatas dengan Kintal La Ode Rege
    - o Sebelah Barat berbatas dengan Rencana JalanAtas surat tersebut setelah dicermati, terdapat beberapa kejanggalan, yakni;
  - Hasirua anak dari Penggugat tidak pernah menjual tanah kepada Tergugat I
  - Nama anak dari Penggugat bukan Sirua sebagaimana dalam surat, melainkan, Hasirua,
  - Bahwa berdasarkan batas tanah dalam surat *a quo*, lokasi berdasarkan batas menjadi tidak masuk akal dimana lahan antara Dg. Baso dan La Ode Rege adalah jalan lebar 3 meter.
  - berdasarkan batas-batas dalam surat tersebut juga sangat jauh dari lokasi obyek sengketa, yakni sekitar 100 meter.

- Saksi atas nama Syarifuddin mengaku sebelumnya tidak mengenal Tergugat I dan tidak pernah mengurus atau menjadi saksi jual beli untuk atas nama Tergugat I dan mengaku tanda tangannya dipalsukan pada surat *a quo*, kemudian melaporkan Tergugat I, dalam dugaan tindak pidana pemalsuan surat di Polda Sultra.

Dengan demikian maka sangat jelas, surat tersebut adalah surat yang salah dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum terlebih lagi bila di letakkan di atas obyek sengketa.

- *Kedua*, Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/79/IX/2009 dari Rahman kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup> dengan batas-batas;
  - Sebelah Utara berbatas dengan kintal Rencana Jalan
  - Sebelah Timur berbatas dengan kintal Hasan
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Kintal Dg. Baso
  - Sebelah Barat berbatas dengan Rencana Jalan

Atas surat tersebut setelah dicermati, terdapat beberapa kejanggalan, yakni;

- Tanah yang dijual oleh saudara Rahman adalah tanah dari Hasan, Bukan dari Penggugat/Halima.
- berdasarkan batas-batas dalam surat tersebut, lokasi tanah juga sangat jauh dari lokasi obyek sengketa, sekitar 100 meter.

Dengan demikian maka sangat jelas, surat tersebut adalah surat yang tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh Penggugat, terlebih lagi bila di letakkan di atas obyek sengketa.

- *Ketiga*, Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna kepada H. Sangkala, seluas 500 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas;
  - Sebelah Utara berbatas dengan kintal Aminu
  - Sebelah Timur berbatas dengan kintal Halima
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Kintal Kali
  - Sebelah Barat berbatas dengan Halima

Atas surat tersebut diakui oleh Penggugat, namun lokasinya tidak berada pada lokasi obyek sengketa, melainkan berjarak kurang lebih 30 meter dari lokasi obyek sengketa

- *Keempat*, Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Ambonai kepada H. Sangkala, seluas 625 M<sup>2</sup> dengan batas-batas;
  - o Sebelah Utara berbatas dengan kintal -
  - o Sebelah Timur berbatas dengan kintal Aminu
  - o Sebelah Selatan berbatas dengan Kintal Kali
  - o Sebelah Barat berbatas dengan Lorong

Atas surat tersebut setelah dicermati, terdapat beberapa kejanggalan, yakni;

- bahwa Penggugat tidak pernah melakukan jual beli langsung dengan jual-beli langsung dengan Tergugat I sebelumnya, selain menyaksikan jual beli dari Ratna dan Rahman.
  - Bahwa karena melihat adanya indikasi pemalsuan surat Penggugat kemudian membuat laporan polisi di Polda Sultra atas dugaan pemalsuan surat.
  - Berdasarkan batas-batas, tanah tersebut juga tidak jelas lokasinya dan tidak bisa serta-merta diletakkan oleh Tergugat I di atas lokasi obyek sengketa.
11. Bahwa atas dasar empat (4) rangkap surat sebagaimana Poin 10 di atas Tergugat I kemudian secara melawan hukum memaksa menguasai tanah milik Penggugat sebagaimana tanah obyek sengketa.
  12. Bahwa sekitar bulan November 2024 pada koordinat tanah obyek sengketa, oleh kuasa hukum Penggugat yang juga menjadi kuasa hukum dalam gugatan ini, melihat plotting pada tanah obyek sengketa, melalui website Bhumi.atrbpn.go.id ( *Peta Interaktif BHUMI ATR/BPN* ) yang merupakan website resmi Kementerian ATR/BPN RI dan memberikan informasi bidang tanah yang telah dan belum tersertipikat.
  13. Bahwa pada tanggal 06 Desember 2024 Kuasa Hukum Penggugat mengirim surat kepada Kantor ATR/BPN Kota Kendari agar tidak melanjutkan proses penerbitan sertipikat atas nama Tergugat I di atas tanah obyek sengketa.
  14. Bahwa kemudian kuasa hukum Penggugat mengetahui jika salah satu syarat permohonan penerbitan sertipikat di Kantor ATR/BPN adalah adanya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang ditanda tangani oleh Lurah dalam hal ini Lurah Kambu atau Tergugat II. Dan setelah menghubungi Tergugat II, Tergugat II mengakui menerbitkan surat tersebut untuk tanah obyek sengketa, namun tidak memperlihatkan kepada Kuasa Hukum Penggugat ataupun Penggugat, meski Penggugat melalui Kuasa Hukumnya sudah bersurat resmi dan meminta agar surat tersebut di batalkan.

15. Bahwa selain Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Tergugat II juga menandatangani berita acara persetujuan batas tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I, yang proses tersebut sama sekali tidak diketahui oleh Penggugat dan pemilik lahan yang berbatas dengan tanah yang dimohonkan pembuatan sertifikat oleh Tergugat I.
16. Bahwa jika melihat prosedur formal atau sejati penerbitan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah harus didasari dengan Surat Pengalihan Hak Atas Sebidang Tanah atau Surat Keterangan Pengolahan Atas Bidang Tanah, **namun Tergugat II**, tanpa Dasar Hukum Yang Jelas, Secara Melawan Hukum, serta Tidak Berdasar Pada Prosedur Pemerintahan, menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah untuk atas nama Tergugat I di atas tanah obyek sengketa.
17. Bahwa Kuasa Hukum Penggugat juga beberapa kali meminta Kepada Tergugat II baik secara resmi dengan surat maupun secara pribadi melalui pesan *WhatsApp* agar Tergugat II membatalkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah untuk atas nama Tergugat I di atas obyek sengketa, karena tidak sesuai dengan kaidah hukum, bahkan merupakan perbuatan melawan hukum, namun Tergugat II tidak membatalkan surat *a quo* sampai diajukan gugatan ini.
18. Bahwa dalam gugatan ini, Penggugat ikut menarik Tergugat III sebagai pihak karena Tergugat II merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan perpanjangan tangan melalui Surat Keputusan Penugasan dari Tergugat III, dengan demikian sejati dan tanggungjawab atas perbuatan, atas nama Tergugat II juga melekat pada Tergugat III.
19. Bahwa dari uraian di atas sangat jelas Perbuatan Tergugat I yang memaksa menguasai tanah obyek sengketa yang dibantu oleh Tergugat II, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Tergugat III, dengan menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah untuk atas nama Tergugat I, sangat jelas adalah **Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara.
20. Bahwa sebagai tambahan informasi Penggugat merupakan seorang buta aksara atau tidak pandai dalam baca tulis, yang tentu merupakan hal yang mudah bagi Para Tergugat untuk melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat karena lemahnya daya Analisa dan ketidakpahaman terhadap administrasi negara.
21. Bahwa meski beberapa argumentasi dalam posita ini merujuk pada hasil tindakan administrasi negara, namun pada pokoknya Penggugat tidak

menuntut pembatalan hasil administrasi negara secara langsung, melainkan meminta penetapan atas surat-surat *a quo* tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat di atas obyek sengketa dan penetapan hak atas tanah obyek sengketa sebagai milik Penggugat.\*\*\*

**Bahwa sebagaimana alasan-alasan terurai di atas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenaan menjatuhkan putusan yang amar putusannya sebagai berikut;**

**PRIMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah hak milik Penggugat.
3. Menyatakan bahwa Tergugat I tidak memiliki hak atas obyek sengketa.
4. Menyatakan bahwa; Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas;
  - o Sebelah Utara berbatas dengan kintal Dg. Baso
  - o Sebelah Timur berbatas dengan kintal Hasan
  - o Sebelah Selatan berbatas dengan Kintal La Ode Rege
  - o Sebelah Barat berbatas dengan Rencana Jalan

Tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap obyek sengketa.

5. Menyatakan bahwa; Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/79/IX/2009 dari Rahman kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup> dengan batas-batas;
  - o Sebelah Utara berbatas dengan kintal Rencana Jalan
  - o Sebelah Timur berbatas dengan kintal Hasan
  - o Sebelah Selatan berbatas dengan Kintal Dg. Baso
  - o Sebelah Barat berbatas dengan Rencana Jalan

Tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap obyek sengketa.

6. Menyatakan bahwa; Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna kepada H. Sangkala, seluas 500 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas;
  - o Sebelah Utara berbatas dengan kintal Aminu

- o Sebelah Timur berbatas dengan kintal Halima
- o Sebelah Selatan berbatas dengan Kintal Kali
- o Sebelah Barat berbatas dengan Halima

Tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap obyek sengketa.

7. Menyatakan bahwa; Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Ambonai kepada H. Sangkala, seluas 625 M<sup>2</sup> dengan batas-batas;

- o Sebelah Utara berbatas dengan kintal -
- o Sebelah Timur berbatas dengan kintal Aminu
- o Sebelah Selatan berbatas dengan Kintal Kali
- o Sebelah Barat berbatas dengan Lorong

Tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap obyek sengketa.

8. Menyatakan bahwa surat-surat yang diterbitkan oleh Tergugat II untuk atas nama Tergugat I, sepanjang berada di atas tanah obyek sengketa tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
9. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang berupaya menguasai tanah obyek senketa dan dibantu oleh Tergugat II, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang nyata.
10. Memerintahkan kepada Tergugat I atau yang diperintahkan oleh Tergugat I untuk tidak melakukan aktivitas apapun di atas obyek sengketa.
11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijj voorrad*) meskipun ada upaya hukum lainnya.
12. Menghukum Tergugat I secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000,-(*dua juta rupiah*) untuk setiap hari kelalaian/keterlambatannya dalam melaksanakan putusan pengadilan.
13. Menyatakan menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh kepada putusan perkara ini.
14. Membebankan kepada Tergugat I untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

### **SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim, Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap kuasanya, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III

dan Turut Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun menurut Berita Acara Pemanggilan Nomor: 5/Pdt.G/2025/PN Kdi., tanggal 7 Januari 2025 telah dipanggil dengan sah dan patut sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang bahwa pada hari sidang berikutnya, Kuasa Penggugat hadir, Kuasa Tergugat I hadir, Kuasa Tergugat III hadir dan Kuasa Turut Tergugat hadir, sedangkan Tergugat II tidak hadir;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim dengan ini menunjuk Hans Prayugotama, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari sebagai Mediator, akan tetapi berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Maret 2025 menyatakan bahwa Mediasi tersebut tidak tercapai perdamaian, sehingga dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan;

Menimbang bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada para pihak diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik (e-litigasi);

Menimbang bahwa terhadap hal tersebut maka para pihak melalui kuasanya bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik (e-litigasi);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

### **DALAM KONVENSI**

#### **Dalam Pokok Perkara**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dari Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I.
2. Bahwa Tergugat I dengan ini **meminta** kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya sebagai berikut:
  - Dalil Penggugat butir 3 (tiga), yang menyebutkan “..... tanah objek sengketa seluas 1.090 M<sup>2</sup> .....”
  - Dalil Penggugat butir 4 (empat) yang menyebutkan :
    - Sebelah Utara berbatas tanah milik **Abdul Rajab Sabarudin**

- Sebelah Selatan berbatas dengan Sungai/kali buatan Pemerintah Kota Kendari tahun 2012.
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Milik H. Amirullah.
- Sebelah Barat berbatas Jalan Raya.
- Dalil Penggugat butir 6 (enam), yang intinya menyebutkan :  
 “ ..... **Namun dengan syarat; antara Penggugat dan Tergugat I, harus membuat perjanjian lebih dulu di hadapan notaris .....**”
- Dalil Penggugat butir 7 (tujuh), yang intinya menyebutkan :  
 “..... tidak dapat memenuhi syarat sebagaimana poin 6 (enam) ....., dan  
 “..... membatalkan proses Pengalihan Hak Atas Tanah di Kantor Kelurahan Kambu .....”
- Dalil Penggugat butir 20 (dua puluh), yang intinya menyebutkan :  
 “..... Penggugat merupakan **seorang buta aksara** atau tidak pandai dalam baca tulis .....”

Dalam hal, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya tersebut di atas dengan bukti yang sah dan dapat diterima oleh hukum, maka patut dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menolak seluruh Gugatan Penggugat, karena merupakan dalil yang menyesatkan dan megada-ada.

3. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita Gugatan Penggugat pada butir 10 (sepuluh), yang intinya menyebutkan Tergugat I mengklaim lahan milik Penggugat antara lain :

- **Pertama, Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup> ;**
  - *Hasirua anak dari Penggugat tidak pernah menjual tanah kepada Tergugat I.*
  - *Berdasarkan batas-batas dalam surat tersebut juga sangat jauh dari lokasi objek sengketa, yakni sekitar 100 Meter.*

**Bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah obyek sengketa dan telah menguasai fisik tanah obyek sengketa tersebut, karena alasan hukum sebagai berikut:**

- Terhadap tanah objek sengketa Tergugat I telah membeli tanah **dengan beritikad baik** dari Sirua (anak kandung Penggugat) dibuktikan dengan tanda tangannya Sirua di atas materai 6000 di dalam surat pengalihan Nomor 592.2/90/IX/2009, dan juga di saksikan langsung oleh Penggugat (Halima) serta membubuhkan  
*Hal. 11 dari Hal.76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2025/PN Kdi*

tandatangannya Penggugat (Halima) di dalam surat pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 tersebut.

- Terhadap tanah objek sengketa, **Penggugat sendiri yang mengurus pembuatan dan penerbitan** di Kelurahan terhadap dokumen surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup> kemudian diberikan kepada Tergugat I yang telah ditandatangani oleh Lurah Kambu.
  - Terhadap tanah objek sengketa, **Penggugat sendiri yang menunjukkan** objek dari jual beli di dalam surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup>.
  - Terhadap tanah objek sengketa, Tergugat I telah menguasai tanah objek sengketa karena apabila akan membersihkan rumput di atas tanah objek sengketa **Tergugat I selalu menyuruh dan memberikan upah kepada Rahman** (mantan anak mantu Penggugat) untuk membersihkan rumput yang tumbuh dan juga selalu disaksikan dan dihadiri langsung oleh Penggugat di lokasi tanah objek sengketa, bahkan Penggugat sendiri yang menunjukkan batas-batas tanah Tergugat I yang akan dibersihkan tersebut.
- **Kedua, Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/79/IX/2009 dari Rahman Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup>;**
- *Tanah yang dijual oleh saudara Rahman adalah tanah dari Hasan, bukan dari Penggugat/Halima.*
  - *Berdasarkan batas-batas dalam surat tersebut, lokasi tanah juga sangat jauh dari lokasi objek sengketa, sekitar 100 Meter.*

**Bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah obyek sengketa dan menguasai fisik tanah obyek sengketa tersebut, karena alasan hukum sebagai berikut:**

- Terhadap tanah objek sengketa Tergugat I telah membeli tanah **dengan beritikad baik** dari Rahman (mantan anak mantu Penggugat) dibuktikan dengan tanda tangan langsung diatas materai 6000 oleh Rahman didalam Surat Pengalihan Nomor 592.2/79/IX/2009 , dan ikut pula bertanda tangan Ratna (anak kandung penggugat) pada saat itu masih sebagai istri dari Rahman,  
*Hal. 12 dari Hal.76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2025/PN Kdi*

serta ikut bertandatangan sebagai saksi-saksi atas nama Sirua (anak kandung penggugat) dan Halima (Penggugat) sendiri.

- Terhadap tanah objek sengketa, **Penggugat sendiri yang mengurus pembuatan dan penerbitan** di Kelurahan dokumen surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup> kemudian diberikan kepada Tergugat I yang telah ditandatangani oleh Lurah Kambu.
  - Terhadap tanah objek sengketa, **Penggugat sendiri yang menunjukkan** objek dari jual beli di dalam surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/79/IX/2009 dari Rahman Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup>.
  - Terhadap tanah objek sengketa, Tergugat I selalu menyuruh dan memberikan upah kepada mantan anak mantu Penggugat yang bernama Rahman untuk membersihkan rumput yang tumbuh dan juga disaksikan langsung oleh Penggugat sendiri pada saat di bersihkan tanah objek sengketa tersebut.
- **Ketiga, Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna Kepada H. Sangkala Seluas 500 M<sup>2</sup>;**
- *Atas surat tersebut diakui oleh Penggugat, namun lokasinya tidak berada pada lokasi objek sengketa, melainkan berjarak kurang lebih 30 meter dari lokasi objek sengketa.*

**Bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah obyek sengketa dan menguasai fisik tanah obyek sengketa tersebut, karena alasan hukum sebagai berikut:**

- Terhadap tanah objek sengketa Penggugat tidak menyangkalnya dan telah mengakuinya bahwa Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna Kepada H. Sangkala Seluas 500 M<sup>2</sup> adalah sah dan benar.
- Terhadap tanah objek sengketa Tergugat I telah membeli tanah **dengan beritikad baik** dari Ratna (anak kandung Penggugat) dibuktikan dengan tanda tangan langsung diatas materai 6000 oleh Ratna didalam Surat Pengalihan Nomor 292.2/42/07/2008, dan ikut pula bertanda tangan saksi-saksi yang bernama Halima (Penggugat) sendiri.

- Terhadap tanah objek sengketa, **Penggugat sendiri yang mengurus pembuatan dan penerbitan** di Kelurahan dokumen surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Ratna Kepada H. Sangkala Seluas 500 M<sup>2</sup> kemudian diberikan kepada Tergugat I yang telah ditandatangani oleh Lurah Kambu.
  - Terhadap tanah objek sengketa, **Penggugat sendiri yang menunjukkan** objek dari jual beli di dalam surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna Kepada H. Sangkala Seluas 500 M<sup>2</sup>.
  - Terhadap tanah objek sengketa, Tergugat I selalu menyuruh dan memberikan upah kepada mantan anak mantu Penggugat yang bernama Rahman untuk membersihkan rumput yang tumbuh dan juga disaksikan langsung oleh Penggugat sendiri pada saat di bersihkan tanah objek sengketa tersebut.
- **Keempat, Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Kepada H. Sangkala Seluas 625 M<sup>2</sup>;**
- *Bahwa Penggugat tidak pernah melakukan jual beli .....".*
  - *Bahwa karena melihat adanya indikasi pemalsuan surat Penggugat kemudian membuat laporan Polisi .....".*
  - *....., tanah tersebut juga tidak jelas lokasinya .....".*
- Bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah obyek sengketa dan menguasai fisik tanah obyek sengketa tersebut, karena alasan hukum sebagai berikut:**
- Terhadap tanah objek sengketa Tergugat I telah membeli tanah **dengan beritikad baik** dari Halima (Penggugat) dibuktikan dengan tanda tangan sidik jari langsung diatas materai 6000 oleh Penggugat sendiri didalam Surat Pengalihan Nomor 592.2/38/2006, dan ikut pula bertanda tangan Sirua (anak kandung Penggugat) serta saksi-saksi yang di hadirkan oleh Halima (Penggugat) sendiri.
  - Terhadap tanah objek sengketa, **Penggugat sendiri yang mengurus pembuatan dan penerbitan** di Kelurahan dokumen surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Kepada H. Sangkala Seluas 625 M<sup>2</sup> kemudian diberikan kepada Tergugat I yang telah ditandatangani oleh Lurah Kambu.

- Terhadap tanah objek sengketa, **Penggugat sendiri yang menunjukkan** objek dari jual beli di dalam surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Kepada H. Sangkala Seluas 625 M<sup>2</sup>.
  - Terhadap tanah objek sengketa, Tergugat I selalu menyuruh dan memberikan upah kepada mantan anak mantu Penggugat yang bernama Rahman untuk membersihkan rumput yang tumbuh dan juga disaksikan langsung oleh Penggugat sendiri pada saat di bersihkan tanah objek sengketa tersebut.
4. Bahwa sekitar tahun 2006 sejak membeli dan menguasai fisik tanah objek sengketa, Tergugat I selalu memberitahukan kepada adik Tergugat I yang bernama H. Amirullah untuk melihat dan menjaga tanah milik Tergugat I.
  5. Bahwa kemudian, di tahun 2019 ditengah objek sengketa akan dilakukan pembebasan lahan oleh Pemerintah Kota Kendari melalui Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Kendari untuk di jadikan jalan by Pass atau disebut jalan Inner Ring Road dan kemudian uang dari hasil pembebasan lahan tersebut diambil oleh Penggugat.
  6. Bahwa akibat pembebasan lahan tersebut **berdampak pada surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Kepada H. Sangkala Seluas 625 M<sup>2</sup>**, dimana **uang ganti rugi lahan atas pembebasan lahan diterima oleh Penggugat** karena Penggugat mengaku masih sebagai pemilik lahan tersebut dengan menunjukkan surat Nomor 592.11/03/2001, padahal terhadap surat Nomor 592.11/03/2001 juga di tunjukkan kepada Tergugat I pada saat akan di buat surat pengalihan penguasaan atas sebidang tanah kepada Tergugat I, dan Penggugat menerima ganti rugi lahan tersebut seakan-akan masih seutuhnya milik Penggugat padahal faktanya sebagaian lahan Penggugat sudah dijual dan dialihkan kepada Tergugat I.
  7. Bahwa karena Penggugat telah menerima ganti rugi lahan milik Tergugat I diatas tanah objek sengketa, Tergugat I kemudian melakukan protes dan keberatan kepada Penggugat.
  8. Bahwa karena ada protes dan keberatan dari Tergugat I, Penggugat kemudian menemui Tergugat I untuk mendiskusikan lahan milik Tergugat I yang terdampak pembebasan jalan by Pass atau disebut jalan Inner Ring Road tersebut, kemudian antara Penggugat dan Tergugat I bersepakat untuk melakukan pertemuan dilokasi objek sengketa.

9. Bahwa kemudian, pada tanggal 23 November 2022, antara Penggugat dan Tergugat I serta disaksikan oleh saksi-saksi dan Lurah Kambu melakukan pertemuan di lokasi objek sengketa dan disepakati tanah Tergugat I yang terkena dampak pembebasan jalan by Pass atau disebut jalan Inner Ring Road oleh Pemerintah Kota Kendari akan dilakukan pergantian objek tanah oleh Penggugat tepat berada di sebelah Utara objek sengketa, namun tanah pengganti tersebut Penggugat tidak dijadikan objek sengketa dalam perkara a quo sedangkan tanah pengganti tersebut sudah dibuatkan dokumen surat pengalihannya kepada Tergugat I.
10. Bahwa pada tanggal 24 November 2022, kemudian **Penggugat membuat surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/ /2022** kepada **Tergugat I** yang disetujui oleh Hasirua (anak Penggugat), dari Halima Kepada H. Sangkala, yang terletak di Jalan by Pass atau disebut jalan Inner Ring Road, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan luas 2.455 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Meter Persegi).
- Dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kintal SDR. HENDRAWAN SUMUS GIA
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Kintal SDR. H. AMIRULLAH
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : KALI
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : JALAN
11. Bahwa sejak di olah dan dikuasai tanah objek sengketa oleh Tergugat I tidak pernah ada orang yang klaim atau keberatan apalagi dari Penggugat dan Penggugat juga sudah mengganti atau memindahkan sebagian lahan Tergugat I yang terkena dampak pembebasan lahan, barulah sekitar tahun 2024 Penggugat menyuruh pihak lain untuk mendirikan sebuah fondasi di atas tanah pengganti milik Tergugat I tersebut.
12. Bahwa dalam Posita Gugatannya, Penggugat selalu mendalilkan terkait surat pengalihan penguasaan atas sebidang tanah dari Penggugat dan anak-anaknya kepada Tergugat I, yang lokasinya tidak diketahui dimana objeknya sementara tanah tersebut **Tergugat I membeli secara beritikad baik** dan ditunjukkan langsung oleh Penggugat di lokasi objek sengketa sehingga dalil-dalil tersebut tidak benar dan menyesatkan.
13. Bahwa Tergugat I sudah berusaha menyelesaikan permasalahan ini dengan Penggugat, namun karena belum ada titik temunya, sehingga Tergugat I

akhirnya melaporkan Penggugat ke pihak kepolisian dengan adanya dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : STTLP/141/V/2024/SPKT POLDA SULAWESI TENGGARA, tertanggal 06 Mei 2024 dan saat ini masih ditangani oleh pihak kepolisian.

**Oleh karena itu, patut dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, untuk menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.**

14. Bahwa Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas, karena alasan-alasan hukum berikut ini:

- Terhadap pihak yang ditarik sebagai Tergugat II yaitu Kepala Lurah Kambu Tahun 2023 dan Tahun 2024 atas nama Bustam, bahwa **Penggugat keliru memaknai Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah atas nama Tergugat I**, terkait tindakan tergugat II yang menandatangani surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah atas nama Tergugat I merupakan Tindakan sebatas mengetahui saja bukan sebagai Tindakan yang mengeluarkan atau menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah atas nama Tergugat I sebagaimana dalil gugatan Penggugat;
- Bahwa Tindakan Tergugat II dalam menandatangani surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah atas nama Tergugat I adalah tindakan yang berdasarkan jabatan Pemerintahan bukan sebagai pribadi sehingga tidak berdasar hukum Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo sebagai Tergugat II yang sifatnya periode atau sebagai mantan Lurah;
- Bahwa karena Penggugat mendalilkan Tergugat II sebagai pihak yang mengeluarkan Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah atas nama Tergugat I dan menarik Tergugat II sebagai pihak yang sifatnya periode atau sebagai mantan bukan berdasarkan jabatannya;
- Bahwa dalam gugatannya **Penggugat juga tidak menarik Pihak Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan Kota Kendari sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo**, karena Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan Kota Kendari telah melakukan pembebasan lahan milik Tergugat I yang di atasnya terdapat surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Kepada H. Sangkala Seluas 625 M<sup>2</sup>.
- Bahwa terhadap objek tanah pengganti milik Tergugat I sebagai pengganti dari objek tanah yang terkena dampak pembebasan jalan by Pass atau

*Hal. 17 dari Hal.76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2025/PN Kdi*

disebut jalan Inner Ring Road oleh Pemerintah Kota Kendari di sebelah Utara tanah objek sengketa, Penggugat tidak menjadikan objek gugatan dalam perkara a quo dimana dimana tanah objek pengganti tersebut telah disetujui oleh Hasirua (anak Penggugat), dari Halima (Penggugat) Kepada H. Sangkala (Tergugat I).

- Dalil Penggugat butir 11, yang intinya menyebutkan, “ .....*Tergugat I kemudian secara melawan hukum memaksa menguasai tanah milik Penggugat sebagaimana tanah objek sengketa.* Bahwa faktanya adalah terhadap tanah objek sengketa **Penggugat sendiri yang menunjukkan lokasi atau objek dari jual beli** pada semua surat-surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah tersebut.
- Terhadap Petitum Gugatan Penggugat yang meminta agar perbuatan Tergugat II dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, padahal kita ketahui bahwa Tergugat II melakukan Tindakan administrasi Pemerintahan sebagai jabatan Lurah bukan sebagai Tindakan pribadi sehingga tidak berdasar hukum Petitum gugatan Penggugat.
- Terhadap tanah objek sengketa, **Penggugat sendiri yang menunjukkan lokasi atau objek dari jual beli** antara Penggugat dan Tergugat I diantaranya:
  - surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup>;
  - surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/79/IX/2009 dari Rahman Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup>;
  - surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna Kepada H. Sangkala Seluas 500 M<sup>2</sup>;
  - surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Kepada H. Sangkala Seluas 625 M<sup>2</sup>.
- Bahwa selanjutnya dalam Posita Gugatan butir 18, Penggugat mendalilkan perbuatan Tergugat II merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan perpanjangan tangan melalui surat Keputusan penugasan dari Tergugat III, akan tetapi Penggugat di dalam petitumnya tidak meminta Tindakan Tergugat III sebagai perbuatan melawan hukum.
- Bahwa lebih dalam lagi, bila dicermati gugatan Penggugat **pada Posita Point 10** terkait Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna Kepada H. Sangkala Seluas 500 M<sup>2</sup> Penggugat tidak menyangkali atau telah mengakui surat tersebut akan tetapi **pada Petitum Gugatan butir 6** Penggugat meminta kepada Majelis  
*Hal. 18 dari Hal.76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2025/PN Kdi*

Hakim, terhadap Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna Kepada H. Sangkala Seluas 500 M<sup>2</sup> tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat (Posita Gugatan dan Petitum Gugatan tidak sama/berbeda).

- Bahwa dalam Petitum butir 3, Penggugat meminta agar Tergugat I tidak memiliki hak atas objek sengketa namun Penggugat tidak menyebutkan dengan rinci dan jelas obyek sengketa yang dimaksud dalam Petitum Penggugat, hal ini terbukti baik dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, Penggugat tidak dapat menyebutkan letak/lokasi tanah obyek sengketa.
- Bahwa gugatan Penggugat tidak mendalilkan adanya kerugian Penggugat baik secara materil maupun immaterial dan dalam Petitum Gugatannya Penggugat juga tidak meminta ganti kerugian baik secara materil maupun immaterial, sebagaimana unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum harus memenuhi kriteria adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian.
- Bahwa Penggugat TIDAK DAPAT secara TEGAS menyebutkan di dalam dalilnya perbuatan apa saja atau unsur-unsur perbuatan apa saja baik dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yang secara sistematis telah memenuhi unsur-unsur PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, dalil Posita Gugatan Penggugat **pada Point 6 dan 7 mendalilkan tentang adanya wanprestasi/ingkar janji namun pada Petitum butir 9 gugatan Penggugat mendalilkan tentang Perbuatan Melawan Hukum.**
- Bahwa karena gugatan Penggugat mencampur adukan antara gugatan **wanprestasi/ingkar janji** dengan **gugatan Perbuatan Melawan Hukum**, sehingga menjadikan Posita dan Petitum gugatan Penggugat menjadi kabur/tidak jelas.

**Karena Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas serta tidak berdasar hukum, maka patut dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.**

Hal mana ditegaskan pula dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1075K/SIP/1980 yang kaedah hukumnya berbunyi:

*“Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima”.*

Kemudian ditegaskan juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 582K/Sip/1973, yang kaedah hukumnya *“Karena petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*

15. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas Posita Gugatan Point 7, yang menyebutkan Lurah Kambu membatalkan proses pengalihan hak atas tanah antara Penggugat dan Tergugat I di Kantor Kelurahan Kambu, karena Tergugat I tidak pernah diberitahukan tentang adanya pembatalan pengalihan hak atas tanah antara Penggugat dan Tergugat I di Kantor Kelurahan Kambu. Untuk itu, dalil Penggugat tersebut patut ditolak karena tidak berdasarkan hukum.

16. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Gugatan penggugat yang intinya menyebutkan Tergugat I mengklaim dan memaksa masuk di lahan milik Penggugat karena **tanah obyek sengketa bukan lagi menjadi milik Penggugat dan Penggugat tidak pernah lagi menguasai fisik tanah obyek sengketa tersebut karena Penggugat telah menjualnya dan mengalihkannya kepada Tergugat I**, apalagi secara fisik tanah tersebut Tergugat I secara terus menerus telah menguasai berdasarkan hasil penunjukkan Penggugat sendiri.

17. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat, yang menyebutkan perbuatan Tergugat I yang menguasai lahan milik Penggugat adalah tidak benar, karena Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik dan telah membayar lunas harga tanah tersebut dan telah disepakati bersama antara Penggugat dan Tergugat I yang juga telah diketahui dan di saksikan oleh anak-anak dari Penggugat sendiri, serta telah mendaftarkan tanah tersebut dan telah melalui proses identifikasi lapang oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari untuk di terbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I.

18. Bahwa Tergugat I Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik dan perlu mendapat perlindungan hukum atas tanah miliknya.

Hal mana telah diatur secara tegas dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1230K/Sip/1980 yang kaedah hukumnya menyebutkan *“Pembeli beritikad baik harus dilindungi”.*

Bahwa pada faktanya, terhadap sebagian tanah objek sengketa dalam dalil gugatan Penggugat, Tergugat I adalah pemilik tanah yang sah yang di peroleh dari jual beli yang telah disepakati dengan beritikad baik.

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka Gugatan Penggugat patut dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak seluruh Gugatan Penggugat, karena hak Penggugat terhadap tanah objek sengketa sudah beralih kepada Tergugat I karena jual beli secara kekeluargaan dan penunjukkan Lokasi dari Penggugat.

19. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Petitum Gugatannya butir 12, tentang adanya permohonan uang paksa, karena hal itu bertentangan dengan ketentuan Pasal 606a Rv, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 791K/SIP/1972, dan Pendapat Hukum Prof. Subekti, SH. yang menyebutkan *“dalam pasal 606 a RV itu, ditegaskan juga bahwa lembaga uang paksa itu tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang”*

Untuk itu, dalil gugatan Penggugat tentang uang paksa patut ditolak, karena bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, terlebih tidak pernah disinggung dalam Posita Gugatan. Sehingga gugatan penggugat haruslah ditolak.

#### **DALAM REKONVENSI**

2. Bahwa seluruh dalil yang telah dikemukakan pada Jawaban Tergugat I Konvensi/Penggugat Reconvensi di atas, sepanjang relevan berlaku pula sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Gugatan Reconvensi ini;
3. Bahwa Para Pihak dalam Gugatan Reconvensi ini adalah :
  - a. **Penggugat Reconvensi/Tergugat I Konvensi** adalah **H. Sangkala**;
  - b. **Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi** adalah **Halima**;
4. Bahwa pada sekitar bulan Mei tahun 2006 Penggugat reconvensi/Tergugat I Konvensi membeli tanah dari Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi secara bertahap dengan cara pembayaran sistem percaya atau tanpa kwitansi karena Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi merupakan satu rumpun keluarga Sulawesi Selatan dengan Penggugat reconvensi/Tergugat I Konvensi.
5. Bahwa mula-mula Penggugat reconvensi/Tergugat I Konvensi membeli sebidang tanah bekas perempangan dari Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi di Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, dan

kemudian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menunjukkan dokumen surat keterangan kepemilikan tanah Nomor 592.11/03/2001 seluas 43.900 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.

6. Bahwa kemudian Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi sepakat untuk membeli sebagian bidang tanah tersebut secara bertahap dan saling percaya atau tanpa kwitansi, setelah pembayaran dianggap lunas kemudian **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menindaklanjuti dengan membuat surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Kepada H. Sangkala** Seluas 625 M<sup>2</sup> tertanggal 27 Mei 2006 yang disaksikan oleh DG. SIRUA (anak Tergugat Rekonvensi) dan diketahui pula oleh Lurah Kambu;
7. Bahwa kemudian antara tahun 2008 dan tahun 2009 Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi kembali bersepakat melakukan pembelian tanah milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi secara bertahap, setelah pembayaran dianggap lunas sejak saat itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menguasai fisik tanah tersebut. Kemudian Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menindaklanjuti nya juga dengan membuatkan surat-surat pengalihan antara lain :
  - 6.1.surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna Kepada H. Sangkala Seluas 500 M<sup>2</sup> tertanggal 26 Juni 2008 yang disaksikan oleh Halima (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dan diketahui oleh Lurah Kambu;
  - 6.2.surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/97/IX/2009 dari Rahman Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup> tertanggal 8 September 2009 yang disaksikan oleh Halima (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dan diketahui oleh Lurah Kambu;
  - 6.3.surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup> tertanggal 28 September 2009 yang telah disetujui oleh Halima (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dan diketahui oleh Lurah Kambu;
8. Bahwa kemudian Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi menjadi pemilik yang sah atas 4 (empat) bidang tanah yang lokasi objek tanahnya ditunjukkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berdasarkan:

- 7.1.surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Kepada H. Sangkala Seluas 625 M<sup>2</sup> tertanggal 27 Mei 2006 yang disaksikan oleh DG. SIRUA dan diketahui oleh Lurah Kambu;

7.2.surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna Kepada H. Sangkala Seluas 500 M<sup>2</sup> tertanggal 26 Juni 2008 yang disaksikan oleh Halima (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dan diketahui oleh Lurah Kambu;

7.3.surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/97/IX/2009 dari Rahman Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup> tertanggal 8 September 2009 yang disaksikan oleh Halima (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dan diketahui oleh Lurah Kambu;

7.4.surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup> tertanggal 28 September 2009 yang telah disetujui oleh Halima (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dan diketahui oleh Lurah Kambu;

**Yang semuanya terletak di Jalan by Pass atau disebut jalan Inner Ring Road, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara.**

9. Bahwa sekitar tahun 2019 terhadap tanah Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang di atasnya terdapat surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Kepada H. Sangkala Seluas 625 M<sup>2</sup>, dilakukan pembebasan lahan oleh Pemerintah Kota Kendari melalui Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman, dan Pertanahan Kota Kendari untuk di jadikan jalan by Pass atau disebut jalan Inner Ring Road.
10. Bahwa karena telah dilakukan pembebasan lahan tersebut berdampak pada objek tanah milik Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang di atasnya terdapat surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Kepada H. Sangkala Seluas 625 M<sup>2</sup>, dan uang dari pembebasan lahan milik Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi ternyata telah diterima oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, hal itu sangat merugikan Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi karena objek tanah pembebasan telah dialihkan dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi.
11. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah menerima ganti rugi lahan milik Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi diatas tanah objek sengketa, maka Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi melakukan protes dan keberatan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.

12. Bahwa karena ada protes dan keberatan dari Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kemudian menemui Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk mendiskusikan lahan milik Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang terkena dampak pembebasan jalan by Pass atau disebut jalan Inner Ring Road tersebut, kemudian antara Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bersepakat untuk melakukan pertemuan di lokasi.
13. Bahwa pada tanggal 23 November 2022, kemudian antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi serta disaksikan oleh saksi-saksi dan Lurah Kambu melakukan pertemuan di lokasi dan disepakati dilakukan pergantian tanah yang terkena dampak pembebasan jalan by Pass atau disebut jalan Inner Ring Road oleh Pemerintah Kota Kendari tersebut.
14. Bahwa objek tanah pengganti berada di sebelah Utara dari tanah milik Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi (surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008, surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/97/IX/2009, dan surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 milik Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi).
15. Bahwa kemudian, pada tanggal 24 November 2022 menindaklanjuti hasil kesepakatan pada tanggal 23 November 2022 tersebut, **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** yang juga telah disetujui oleh Hasirua (anak Tergugat Rekonvensi) membuat **surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/ / /2022** kepada **Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi** yang terletak di Jalan by Pass atau disebut jalan Inner Ring Road, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan luas 2.455 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Meter Persegi).

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kintal SDR. HENDRAWAN SUMUS GIA
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Kintal SDR. H. AMIRULLAH
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : KALI
- Sebelah Barat berbatasan dengan : JALAN

**Selanjutnya surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/ / /2022 tersebut, di sebut sebagai tanah objek sengketa.**

16. Bahwa terhadap 3 (tiga) surat pengalihan:

- surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna Kepada H. Sangkala Seluas 500 M<sup>2</sup> tertanggal 26 Juni 2008 yang disaksikan oleh Halima (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dan diketahui oleh Lurah Kambu;
- surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/97/IX/2009 dari Rahman Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup> tertanggal 8 September 2009 yang disaksikan oleh Halima (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dan diketahui oleh Lurah Kambu;
- surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup> tertanggal 28 September 2009 yang telah disetujui oleh Halima (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dan diketahui oleh Lurah Kambu;

Antara Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membuat surat pernyataan pengalihan dan penguasaan fisik, dikuatkan dengan adanya surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang disaksikan oleh Halima (Tergugat Rekonvensi), Sirua dan diketahui oleh Lurah Kambu atas nama Bustam, S.Sos., M.Si, Nomor : 592.2/96/VII/2024, tertanggal 24-07-2024.

17. Bahwa setelah dikuasai selama kurang lebih ±18 tahun lamanya tanpa adanya klaim/keberatan dari pihak manapun, akhirnya pada tahun 2024, terhadap 3 (Tiga) bidang tanah tersebut Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi lalu mendaftarkan tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Kendari, lalu dilakukan tinjau lokasi oleh Badan Pertanahan Kota Kendari setelah itu kemudian terbitlah Risalah Pemeriksaan Tanah “A” Nomor : /RPT/ / 2025 yang ditanda tangani oleh atas nama Bustam, S.Sos., M.Si, sebagai anggota Panitia Pemeriksaan Tanah “A”, bahwa **bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya Pengalihan, Pernyataan dan Risalah Pemeriksaan Tanah.** akan tetapi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melalui kuasanya bersurat kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Kendari untuk menunda proses penerbitan sertifikatnya padahal objek tanah tersebut oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengalihkan kepemilikannya kepada kepada Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi,

*Hal. 25 dari Hal.76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2025/PN Kdi*

maka patutlah dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, dan demikian pula, patut dan beralasan hukum bilamana Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan perlu mendapatkan perlindungan hukum.

18. Bahwa pada sekitar tahun 2024, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyuruh pihak lain untuk membangun sebuah fondasi diatas tanah objek sengketa untuk mencoba menguasai kembali tanah yang telah di sepakati dijadikan sebagai objek tanah pengganti kepada Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi.
19. Bahwa Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi sudah berusaha menyelesaikan permasalahan ini dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, namun karena belum ada titik temunya, sehingga Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi akhirnya melaporkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ke pihak kepolisian dengan adanya dugaan tindak pidana penipuan dan penggelpan berdasarkan Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : STTLP/141/V/2024/SPKT POLDA SULAWESI TENGGARA, tertanggal 06 Mei 2024 dan saat ini masih ditangani oleh pihak kepolisian.
20. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi serta Pihak lain yang menguasai fisik obyek sengketa (*ic.* Milik Penggugat Rekonvensi) dan karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak memiliki itikad baik untuk menyerahkan objek sengketa, maka jelaslah perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut **adalah perbuatan melawan hukum**, dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian materil dan immateril bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku Pemilik Tanah yang sah, maka untuk itu, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini, agar berkenan menyatakan tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyuruh pihak lain untuk membangun sebuah fondasi diatas tanah objek sengketa diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi **tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum**.
21. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menegaskan bahwa **“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”**.

22. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena telah memenuhi seluruh unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut:

a. Adanya suatu perbuatan;

Perbuatan hukum menguasai fisik tanah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi saat ini;

b. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Bahwa menguasai fisik tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut telah melanggar hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi selaku pemilik yang sah atas tanah sengketa, dan hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ini dijamin oleh hukum karena tanah tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota Kendari;

c. Adanya kesalahan;

Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah membeli dengan lunas tanah obyek sengketa dengan beritikad baik dan perbuatan hukum yang sah, namun secara sengaja dan melawan hukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kembali menguasai fisik tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tersebut;

d. Adanya kerugian;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengalami kerugian baik secara materil maupun immateril.

e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menguasai fisik tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah menimbulkan kerugian yang besar bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat menguasai bidang tanah miliknya dan tidak bisa diterbitkan Sertifikat Hak Milik Oleh Badan Pertanahan Nasional.

23. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang kembali menguasai objek tanah sengketa secara tidak sah telah

memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah diatur dalam **Pasal 1365 KUHPerdara**, maka patut dan berdasar hukum, apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapapun yang menguasai objek sengketa dihukum **untuk menyerahkan objek tanah sengketa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnya.**

24. Bahwa karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi di atas, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi secara keseluruhan sebesar Rp. 1.890.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

22.1 Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat menikmati dan menguasai objek tanah sengketa tersebut yang apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi meninvestasikan nilai tanah dengan penjumlahan rata-rata perbulan Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah) mulai dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2025 dengan perkalian 228 Bulan x Rp. 5.000.000 = Rp. 1.140.000.000,- (Satu Milyar Seratus Empat Puluh Juta Rupiah);

22.2 Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat menerbitkan Sertifikat Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari terhadap objek tanah sengketa tersebut sehingga mengakibatkan kerugian sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus juta rupiah);

22.3 Biaya pengosongan objek tanah sengketa Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh juta rupiah);

22.4 Kerugian immateril Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

25. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tetap menguasai fisik tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan tanpa alasan yang jelas Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Kembali menguasai tanah objek sengketa, untuk itu Penggugat Rekonvensi selaku Tergugat I Konvensi dan karena erat kaitannya dengan perkara *a quo*, maka dengan terpaksa Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi ini dalam perkara *a quo*, sehingga dengan ini, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari melalui Majelis Hakim agar menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan/atau pihak lain yang mendapat hak daripadanya untuk segera

mengosongkan dan mengembalikan tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dalam keadaan kosong dan baik tanpa ada beban apapun.

Maka berdasarkan uraian, fakta dan dasar hukum di atas, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa perkara ini untuk memutus:

### **DALAM KONVENSI**

#### **Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini.

### **DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga seluruh bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Kepada H. Sangkala Seluas 625 M<sup>2</sup> tertanggal 27 Mei 2006 yang disaksikan oleh DG. SIRUA dan diketahui oleh Lurah Kambu;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang disaksikan oleh Halima, Sirua dan diketahui oleh Lurah Kambu atas nama Bustam, S.Sos., M.Si, Nomor : 592.2/96/VII/2024, tertanggal 24-07-2024, yang diperoleh dari surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna Kepada H. Sangkala Seluas 500 M<sup>2</sup> tertanggal 26 Juni 2008 yang disaksikan oleh Halima dan diketahui oleh Lurah Kambu, surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/97/IX/2009 dari Rahman Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup> tertanggal 8 September 2009 yang disaksikan oleh Halima dan diketahui oleh Lurah Kambu, dan surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup> tertanggal 28 September 2009 yang telah disetujui oleh Halima dan diketahui oleh Lurah Kambu, Yang terletak di Jalan by Pass atau disebut jalan Inner Ring Road, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara dengan luas keseluruhan 1.100 M<sup>2</sup>;

5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/ / 2022 yang disetujui oleh Hasirua (anak Tergugat Rekonvensi), dari Halima Kepada H. Sangkala, yang terletak di Jalan by Pass atau disebut jalan Inner Ring Road, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan luas 2.455 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Meter Persegi).

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kintal SDR. HENDRAWAN SUMUS GIA;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Kintal SDR. H. AMIRULLAH;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : KALI;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : JALAN

6. Menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah berdasarkan surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/ / 2022 yang disetujui oleh Hasirua (anak Tergugat Rekonvensi), dari Halima Kepada H. Sangkala, yang terletak di Jalan by Pass atau disebut jalan Inner Ring Road, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dengan luas 2.455 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Lima Puluh Lima Meter Persegi).

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kintal SDR. HENDRAWAN SUMUS GIA;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Kintal SDR. H. AMIRULLAH;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : KALI;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : JALAN;

7. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik dan perlu mendapatkan perlindungan hukum.
8. Menyatakan sebagai hukum, perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai fisik tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi serta siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat Rekonvensi atau dari pihak lain, bersama dengan barang-barang kepunyaan mereka untuk keluar dan mengosongkan tanah obyek sengketa, bila perlu dengan bantuan alat-alat keamanan Negara (Polri dan

atau TNI); dan menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonvensi untuk dapat dipakai dengan bebas dan aman.

10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi secara keseluruhan sebesar Rp. 1.890.000.000,- (Satu Milyar Delapan Ratus Sembilan Puluh Juta Rupiah), dengan rincian sebagai berikut :

10.1 Penggugat Rekonvensi tidak dapat menikmati dan menguasai objek tanah sengketa tersebut yang apabila Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi meninvestasikan nilai tanah dengan penjumlahan rata-rata perbulan Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah) mulai dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2025 dengan perkalian 228 Bulan x Rp. 5.000.000 = Rp. 1.140.000.000,- (Satu Milyar Seratus Empat Puluh Juta Rupiah);

10.2 Penggugat Rekonvensi tidak dapat menerbitkan Sertifikat Hak Milik di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari terhadap objek tanah sengketa tersebut sehingga mengakibatkan kerugian sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus juta rupiah);

10.3 Biaya pengosongan objek tanah sengketa Rp. 150.000.000 (Seratus Lima Puluh juta rupiah);

10.4 Kerugian immateril Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

11. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk patuh dan tunduk pada isi Putusan ini.

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Obyek Perkara merupakan Wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara
  - Obyek gugatan ini adalah pencatatan Surat Pengalihan Penguasaan Fisik dalam buku Kelurahan Kambu, yang dianggap oleh penggugat telah memberikan kerugian secara perdata., padahal sangat jelas bahwa Surat

Pengalihan Penguasaan Fisik Tanah adalah proses administratif dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah.

- Bahwa, **berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Penggugat.**
- **Bahwa dengan demikian wewenang untuk memeriksa perkara a quo, merupakan wewenang daripada Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri.**
- **Bahwa karena berkaitan dengan kompetensi absolut Pengadilan, kami memohon pada Majelis Hakim untuk mengadakan PUTUSAN SELA dan menyatakan tidak berwenang” memeriksa perkara ini.**

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa, setelah mencermati gugatan penggugat, yang mana Tergugat III tidak terkait langsung dengan sengketa antara Para Pihak, dan dengan tuntutan hanya sekedar agar Tergugat III tunduk pada putusan Pengadilan maka seharusnya Pemerintah Kota Kendari tidak dimasukkan dalam pihak Tergugat, melainkan, setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat.
2. Bahwa, Surat-surat yang dibuat oleh Pihak Kelurahan adalah Akta Para Pihak, yang hanya mencatatkan pengakuan dari Para Pihak, adapun isi dari Surat tersebut keseluruhannya merupakan tanggung jawab Para Pihak. Lagipula, surat pengalihan penguasaan fisik tanah hanya sekedar dicatatkan dalam buku daftar register di Kelurahan (warmeking).

Surat Pengalihan Penguasaan Fisik sendiri adalah surat standar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dalam rangka Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali (Penerbitan Sertipikat) yang selanjutnya akan dilakukan penelitian faktual dan yuridis oleh Kantor Pertanahan sebelum dikeluarkannya Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah, sehingga berkaitan dengan penetapan hak kepemilikan yang disengketakan oleh Para Pihak merupakan wewenang BPN, bukan Kelurahan.

3. Bahwa karena Tergugat III tidak terkait langsung dengan Obyek Sengketa, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menolak segala tuntutan Penggugat atas pembayaran ganti rugi, dwangsom, dan lain-lain kepada Tergugat III.
4. Tergugat III memohon pada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk memberikan Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat III tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik, untuk itu Tergugat serta turut Tergugat telah pula mengajukan Duplik, dan untuk mempersingkat uraian Putusan ini maka Replik dan Duplik tersebut tidak tercantum dalam putusan ini, akan tetapi dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Majelis Hakim dengan Para Pihak telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat atas objek perkara pada hari Jum'at, tanggal 20 Juni 2025, dimana fakta yang terungkap dalam pemeriksaan setempat tersebut selengkapnya termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

1. Foto kopi Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor: 592.11/03/2001 tanggal 31 Juli 2001 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Foto kopi Gambar Papan Pengumuman Penyertipikatan Tanah oleh Tergugat I dari Kantor ATR/BPN Kota Kendari seluas 1.090 Meter, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Foto kopi Gambar Peta Pemetaan Tanah oleh Kantor ATR/BPN, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Foto kopi Surat Perjanjian Tentang Jual Beli Tanah Penggantian Tanah dan Penyertipikatan Tanah tanggal 10 November 2022, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Foto kopi Surat Pernyataan Kesaksian yang ditandatangani oleh Abdul Rajab Sabarudin R, S.H. tanggal 20 Mei 2025, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Foto kopi Gambar Lokasi Objek Sengketa, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Foto kopi Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor: 592.2/90/IX/2009 tanggal 28 September 2009, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk NIK: 7471080107790014 atas nama Hasirua, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Foto kopi Tandatangan atas nama Hasirua, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-9;

10. Foto kopi Tandatangan Syarifuddin, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Foto kopi Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: STTLP/145/IV/2023/SPKT/POLDA SULAWESI TENGGARA tanggal 8 April 2023, selanjutnya bukti tersebut diberi tanda P-11;
12. Foto kopi Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor: 592.2/79/IX/2009 tanggal 8 September 2009, selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Foto kopi Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor: 292.2/42/07/2008 tanggal 26 Juni 2008, selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Foto kopi Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomor: 592.2/38/2006 tanggal 27 Mei 2006, selanjutnya diberi tanda P-14;

Menimbang bahwa Fotokopi bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-8, P-9 dan P-10, telah dicocokkan dengan aslinya ternyata bersesuaian sedangkan bukti surat P-7, P-12, P-13 dan P-14 berupa foto kopi dari foto kopi dan masing-masing telah dibubuhi materai secukupnya maka dapat diterima sebagai alat pembuktian yang memenuhi syarat;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan tersebut, Majelis Hakim telah melakukan validasi dalam sistem *e-court* dan hal tersebut bersesuaian dengan bukti-bukti tersebut;

Menimbang bahwa selain bukti surat, Penggugat juga telah pula mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/berjanji menurut agama/kepercayaannya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **Sudirman Ismail**;

- Bahwa saksi menerangkan kenal dengan Penggugat dan Tergugat I serta mengetahui Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda serta tidak terikat hubungan kerja;
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa lokasi tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat berada di Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan yaitu 20 x 55 Meter persegi;
- Bahwa sekarang yang menguasai objek sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa luas tanah milik Penggugat yaitu 40 x 55 Meter persegi;
- Bahwa Tergugat I tidak menguasai objek sengketa;

- Bahwa Saksi tidak tahu sejak tahun berapa Penggugat mulai mengolah objek sengketa, namun setahu Saksi sudah lama sekali Penggugat mengolah objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi batas-batas objek sengketa yaitu:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Abdul Rajab Sabarudin;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan kali;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah H. Amirullah;
  - Sebelah Barat berbatas dengan jalan;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat tidak pernah mengalihkan objek sengketa kepada orang lain;
- Bahwa setahu Saksi, tanah yang dikuasai oleh Tergugat I berada di seberang jalan;
- Bahwa yang membuat pondasi dan pagar di atas tanah objek sengketa yaitu Abdul Rajab Sabarudin;
- Bahwa setahu Saksi, surat-surat kepemilikan objek sengketa atas nama suami Penggugat yaitu Ambo Nai;
- Bahwa tanah yang seluas 20 x 55 Meter persegi adalah Abdul Rajab;
- Bahwa tanah yang dikuasai oleh Penggugat termasuk tanah Abdul Rajab;
- Bahwa tanah milik Penggugat ada yang diambil oleh jalan raya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat menerima ganti rugi atas pelebaran jalan raya tersebut;
- Bahwa tidak ada penggantian tanah;
- Bahwa setahu Saksi, tidak ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat mengenai pelebaran jalan raya tersebut;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak Saksi masih kecil;
- Bahwa sejak Saksi masih kecil, Saksi biasa melihat Penggugat mengolah objek sengketa dengan membuat empang di tahun 1970an;
- Bahwa Penggugat mempunyai 2 (dua) surat tanah yaitu surat tanah atas nama Ambo Nai dan surat tanah atas nama Penggugat sendiri;
- Bahwa luas keseluruhan tanah yang dikuasai oleh Penggugat kurang lebih 4 (empat) Hektar;
- Bahwa Saksi hadir di lokasi pada saat sidang pemeriksaan lokasi;
- Bahwa Saksi pernah menyerahkan 4 (empat) rangkap surat pengalihan yang dipegang oleh Tergugat I;
- Bahwa luas tanah dalam surat pengalihan dari Ratna anak Penggugat yaitu 20 x 25 M<sup>2</sup> di seberang jalan dari objek sengketa;

- Bahwa yang ,engolah tanah Ratna yang dibeli oleh Tergugat I adalah Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat tidak pernah memberikan tanah kepada Tergugat I seluas 40 x 55 Meter persegi;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat I pernah dimediasi namun tidak ada solusinya;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat dan anak Penggugat tidak bisa membaca dan menulis;
- Bahwa Saksi tahu dari Penggugat bahwa ada pembatalan;
- Bahwa kenal Hasirua yaitu anak dari Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, Hasirua tidak pernah menjual tanah kepada Tergugat I;
- Bahwa surat yang diakui oleh Penggugat adalah Akta jual beli;
- Bahwa tanah milik Ratna dan Rahman terletak di seberang jalan;
- Bahwa jarak tanah Daeng Baso dengan objek sengketa kurang lebih 150 (seratus lima puluh) Meter;
- Bahwa Ratna menjual tanah dari Hasan;
- Bahwa jarak tanah milik Rahman dengan tanah milik Penggugat kurang lebih 150 (seratus lima puluh) Meter;
- Bahwa tanah yang berbatasan dengan tanah milik Daeng Baso tidak kena jalan;
- Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa tanah milik Penggugat pernah diganti rugi;
- Bahwa Ratna pernah menerima uang ganti rugi namun Saksi tidak tahu berapa jumlahnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa Tergugat I bermohon sertipikat;
- Bahwa Saksi pernah memasang baliho ukuran 1 x 20 Meter di seberang jalan;
- Bahwa tanah yang di sebelah Utara tidak lagi dikuasai oleh Penggugat karena telah dialihkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu penguasaan tanah seluas 40 x 55 Meter persegi (bukti surta P-5) yang Saksi tahu surat pembatalan dari Kelurahan;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat penguasaan tersebut dari siapa kepada siapa;
- Bahwa menurut keterangan Tergugat I, Tergugat I peroleh tanah tersebut karena beli dari Ratna (anak Penggugat);

- Bahwa setahu Saksi, Penggugat hanya mengakui 2 (dua) surat pengalihan;
- Bahwa Saksi tidak tahu surat perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat dulu membuat empang di atas objek sengketa dan memproduksi minuman keras jenis ballo;
- Bahwa Saksi diberikan kuasa untuk menyelesaikan tanah tersebut karena mau dijual;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai 3 (tiga) surat penguasaan fisik;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa ada pertemuan antara Pengugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat bertanda TI-7 yang diperlihatkan di persidangan yaitu pertemuan antara Penggugat dan Tergugat I di objek sengketa;
- Bahwa Saksi kenal Rahman yaitu menantu Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Rahman mempunyai tanah di objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi, Hasan mempunyai banyak tanah di dekat objek sengketa;
- Bahwa yang kuasai tanah milik Hasan yaitu Ambo Nai;
- Bahwa tidak ada orang lain yang pernah ada di atas objek sengketa selain Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu ada laporan Tergugat I di Polda Kendari, namun Saksi tidak tahu laporan mengenai apa;
- Bahwa setahu Saksi, di atas tanah sengketa ada tanah milik Ratna, tanah milik Penggugat dan tanah milik Hasan;
- Bahwa setahu Saksi, surat-surat tersebut merupakan surat tanah di seberang jalan dan bukan di objek sengketa;
- Bahwa bukti surat bertanda TI-2 dan TI-3 diakui milik Penggugat, bukti surat bertanda TI-4 tidak diakui oleh Hasirua;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat bertanda TI-1, TI-2 dan TI-3 yang diperlihatkan di persidangan, sedangkan Saksi tidak pernah melihat bukti surat bertanda TI-4;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah milik Hasirua dijual kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat bertanda TI-5 berupa Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah;

- Bahwa setahu Saksi, ada surat pengalihan tanah yang bukan tanda tangan tetapi jempol milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu kalau itu cap jempol Penggugat dari Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I mengakui kalau cap jempol tersebut milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat pertanggung jawaban mutlak;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat bertanda TI-9 yang diperlihatkan di persidangan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah milik Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah milik Hasirua (anak Penggugat);
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sebelumnya bukti surat bertanda TI-1 yang diperlihatkan di persidangan;

Menimbang bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

## 2. Saksi **Ali Sumarjo**.

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat dan Tergugat I serta mengetahui Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda serta tidak terikat hubungan kerja;
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi menyaksikan penguasaan fisik tanah milik Rajab;
- Bahwa Saksi tahu letak objek sengketa di Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari;
- Bahwa hampir setiap hari Saksi ke objek sengketa;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan objek sengketa kurang lebih 1 (satu) Kilometer di Lorong Gembol;
- Bahwa setahu Saksi, luas objek sengketa yaitu 40 x 55 Meter persegi;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat memiliki tanah seluas 20 x 55 Meter persegi;
- Bahwa batas-batas dari objek sengketa yaitu:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Rajab;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan H. Amirullah;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kali;
- Bahwa Saksi pernah membuat pondasi dan pagar atas perintah Rajab;
- Bahwa setahu Saksi, Rajab memperoleh tanah dari Penggugat;

- Bahwa Saksi pernah menjadi saksi dan bertandatangan atas tanah Rajab;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat kepemilikan tanah Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi luas keseluruhan tanah milik Penggugat yaitu 4 (empat) Hektar;
- Bahwa tanah yang seluas 40 x 55 M<sup>2</sup> masuk dalam tanah Penggugat dan Rajab;
- Bahwa Saksi sering bertemu dengan Penggugat dan bercerita;
- Bahwa setahu Saksi, pernah tanah yang seluas 40 x 55 Meter persegi mau dijual kepada Tergugat I namun tidak jadi;
- Bahwa setahu Saksi, ada akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, sebelum Rajab membeli tanah Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat Tergugat I di depan tanah Rajab;
- Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa ada tanah milik Tergugat I di seberang jalan di depan tanah Rajab;
- Bahwa Saksi mendengar dari Penggugat;
- Bahwa tidak ada tanah milik Tergugat I di atas objek sengketa;
- Bahwa Penggugat tidak pernah bercerita kepada Saksi bahwa ada lahan tanahnya seluas 40 x 55 Meter persegi;
- Bahwa tidak ada tanah Tergugat I di atas objek sengketa;
- Bahwa luas tanah Rajab seluas 16 x 55 Meter persegi;
- Bahwa batas-batas tanah milik Rajab yaitu:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Hendrawan;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah H. Amirullah;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan Daeng Baso dan La Ode Rege;
- Bahwa jarak objek sengketa dengan rumah Daeng Baso dan La Ode Rege sekitar 100 (seratus) Meter;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Tergugat I beraktifitas di atas objek sengketa;
- Bahwa Penggugat menguasai objek sengketa sejak tahun 1970an;
- Bahwa dulu Penggugat membuat empang di atas objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu jika Tergugat I menerbitkan surat kepemilikan tanah seluas 20 x 55 Meter persegi;
- Bahwa Saksi berkali-kali bekerja di atas tanah milik Rajab;
- Bahwa Saksi yang membuat patok dan pondasi pada tahun 2024;

- Bahwa patok tersebut terbuat dari kayu bundar;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan bukti-bukti surat milik Penggugat lewat handphone;
- Bahwa Saksi dikirimkan bukti-bukti surat tersebut pada bulan Agustus 2024;
- Bahwa ada pagar di atas objek sengketa yaitu di bagaian belakang yang berbatasan dnegan tanah H. Olla;
- Bahwa Saksi pernah melihat Tergugat I berboncengan dengan istri Tergugat I di atas objek sengketa;
- Bahwa surat-surat yang diperlihatkan oleh Penggugat yaitu surat kepemilikan tanah saja;
- Bahwa tidak ada diperlihatakan surat pengalihan tanah antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Penggugat membuat empang sekitar tahun 1972;
- Bahwa Saksi yang membuat pagar di tanah milik Rajab;

Menimbang bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil-dalil Jawaban/sangkalannya, Kuasa Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti tertulis/surat sebagai berikut:

1. Foto kopi Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomor: 592.2/38/2006 tanggal 27 Mei 2006, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TI-1;
2. Foto kopi Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor: 292.2/42/07/2008 tanggal 26 Juni 2008, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TI-2;
3. Foto kopi Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor: 592.2/79/IX/2009 tanggal 8 September 2009, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TI-3;
4. Foto kopi Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor: 592.2/90/IX/2009 tanggal 28 September 2009, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TI-4;
5. Foto kopi Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor: 592.2/ / /2022 tanggal 2022, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TI-5;

6. Foto kopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 24 Juli 2024, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TI-6;
7. Hasil Cetak Foto tanggal 23 November 2022, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TI-7;
8. Hasil Cetak Foto tanggal 24 November 2022, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TI-8;
9. Hasil Cetak Foto tanggal 24 November 2022, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda TI-9;
10. Foto Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: STTLP/141/V/SPKT POLDA SULAWESI TENGGARA , selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda T-10;

Menimbang bahwa bukti surat TI-1 dan TI-10 telah dicocokkan dengan aslinya ternyata bersesuaian, bukti surat TI-2, TI-3, TI-4, TI-5 dan TI-6 berupa foto kopi tanpa asli dan masing-masing bukti surat tersebut dibubuhi materai secukupnya maka dapat diterima sebagai alat pembuktian yang memenuhi syarat;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan tersebut, Majelis Hakim telah melakukan validasi dalam sistem *e-court* dan hal tersebut bersesuaian dengan bukti-bukti tersebut;

Menimbang bahwa selain bukti surat, Kuasa Tergugat I telah pula mengajukan saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/berjanji menurut agama/kepercayaannya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **Andri Katong;**

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat dan Tergugat I serta mengetahui Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda serta tidak terikat hubungan kerja;
- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini sehubungan dengan sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa setahu Saksi objek sengketa terletak di Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari;
- Bahwa setahu Saksi, luas tanah milik Penggugat tinggal sebagian karena habis terjual;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi, ada pelebaran jalan;

- Bahwa Saksi tidak tahu jika ada tanah seluas 40 x 55 Meter persegi yang terkena pelebaran jalan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membangun pondasi;
- Bahwa sudah lama Saksi tidak ke objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana keadaan objek sengketa sekarang;
- Bahwa Penggugat pernah minta tolong kepada Saksi untuk diuruskan sertifikat tanah atas objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi, pernah ada pertemuan antara Penggugat dan Tergugat I dan ada juga dari Kantor Lurah;
- Bahwa saat itu Penggugat, Tergugat I dan juga pegawai kelurahan pergi ke objek sengketa mengukur tanah Penggugat seluas 25 x 55 Meter persegi digabung menjadi 40 x 55 Meter persegi;
- Bahwa saat pengukuran tanah tersebut Saksi sudah tidak mengurus tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat yang meminta ukuran 40 x 55 Meter persegi;
- Bahwa setahu Saksi alasan Penggugat menggabung tanah tersebut karena biayanya banyak;
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat I peroleh tanah dari Penggugat;
- Bahwa pada bukti surat bertanda TI-5 Saksi yang bertandatangan sebagai saksi dan Saksi mengetahui bukti bertanda TI-7 dan TI-8 adalah foto saat tandatangan pengalihan;
- Bahwa yang membuat surat tersebut adalah Sekretaris Lurah;
- Bahwa tidak ada yang keberatan terhadap surat pengalihan atas tanah Penggugat yang dibubuhi jempol Penggugat;
- Bahwa tidak ada yang keberatan atas luas tanah milik Penggugat;
- Bahwa saat itu sudah ada jalan tetapi belum diaspal;
- Bahwa tanah yang seluas 40 x 55 Meter persegi berada di pinggir jalan;
- Bahwa saat itu belum ada pondasi;
- Bahwa saat ditunjukkan tanah milik Penggugat yang dibeli oleh Tergugat I dikena pelebaran jalan, Penggugat mengganti tanah Tergugat I dan Penggugat mengatakan disatukan saja menjadi luasnya 40 x 55 Meter persegi;
- Bahwa waktu terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I tidak ada yang keberatan;
- Bahwa yang mengeluarkan dokumen yaitu dari Kelurahan;
- Bahwa menurut Penggugat, nanti ada sertifikat baru buat perjanjian di Notaris;

- Bahwa setahu Saksi, Penggugat tidak bisa membaca;
- Bahwa pernah dibuatkan berita acara untuk kami datang di lokasi, tetapi tidak ada karena hanya meninjau lokasi;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau surat tersebut dibatalkan;
- Bahwa Saksi tidak tahu bahwa surat tersebut belum diberi nomor dan yang menarik surat tersebut adalah Sekretaris Lurah atas nama Risman;
- Bahwa Surat yang diberikan oleh Tergugat I yaitu Surat Pengalihan;
- Bahwa surat tersebut ada lebih dari satu rangkap;
- Bahwa waktu Saksi melihat surat tersebut, Saksi tidak mencocokkan dengan tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu tanah Penggugat yang luasnya 40 x 55 Meter persegi;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa yaitu tanah yang digantikan milik Tergugat I;
- Bahwa Penggugat yang mengganti tanah milik Tergugat I karena Penggugat yang terima ganti rugi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat dokumen ganti rugi;
- Bahwa Surat Pengalihan tanah seluas 40 x 55 Meter persegi dalam bentuk jual beli;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa bidang tanah Tergugat I yang kena jalan;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang terima ganti rugi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti surat bertanda P-4 yang diperlihatkan di persidangan;
- Bahwa Saksi tidak tahu persis tanah-tanah milik Tergugat I;

Menimbang bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam Kesimpulan;

## 2. Saksi **Rahman**;

- Bahwa Saksi menerangkan kenal dengan Penggugat dan Tergugat I serta mengetahui Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga sedarah atau semenda serta tidak terikat hubungan kerja;
- Bahwa Saksi tahu masalah antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu masalah tanah;
- Bahwa Penggugat adalah mantan mertua Saksi;
- Bahwa mantan istri Saksi bernama Ratna;
- Bahwa Saksi menikah dengan Ratna tahun 2003 dan bercerai tahun 2022;
- Bahwa Saksi tahu tanah objek sengketa;

*Hal. 43 dari Hal.76 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2025/PN Kdi*

- Bahwa posisi Penggugat dan Tergugat I di atas objek sengketa yaitu Penggugat sebagai pemilik dan Tergugat I sebagai pembeli;
- Bahwa Saksi memiliki tanah di objek sengketa yang dikuasai oleh Penggugat dan tanah milik Saksi dijual kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi sudah tidak ingat lagi tahun berapa Penggugat ke rumah Tergugat I untuk menjual tanah Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat bertanda TI-13 yang diperlihatkan di persidangan;
- Bahwa Saksi pernah menandatangani surat pengalihan;
- Bahwa surat pengalihan yang Saksi tandatangani yaitu surat pengalihan antara Penggugat dengan Saksi;
- Bahwa hanya 1 (satu) surat pengalihan yang Saksi tandatangani;
- Bahwa Penggugat yang menyuruh Saksi menandatangani surat pengalihan tersebut;
- Bahwa Penggugat memberikan tanah tersebut karena tenaga;
- Bahwa Saksi membabat di atas tanah objek sengketa;
- Bahwa tanah milik Penggugat sangat luas;
- Bahwa tanah milik Penggugat banyak yang berpindah karena tanah Penggugat luas;
- Bahwa Saksi pernah membabat tanah milik Tergugat I atas perintah Penggugat dengan upah sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
- Bahwa waktu Saksi membabat, ada Penggugat dan anaknya di tempat;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat kepemilikan atas tanah milik Saksi dan tanah milik Penggugat yang dijual kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membuat surat pengalihan penjualan antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi menandatangani bukti surat bertanda TI-3 yang dibuat oleh pihak Kelurahan;
- Bahwa tidak ada yang keberatan dengan penjualan tanah antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa letak objek sengketa di Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi luas tanah milik Penggugat yang dijual yaitu seluas 15 x 20 Meter Persegi;

- Bahwa setahu Saksi batas-batas tanah Penggugat yang dijual kepada Tergugat I yaitu:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Kali;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Tergugat I;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah H. Amirullah;
  - Sebelah Barat berbatas dengan pematang;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah milik Abdul Rajab;
- Bahwa di seberang jalan ada juga tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa meter tanah Tergugat I yang kena jalan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada ganti rugi;
- Bahwa di atas objek sengketa ada pagar;
- Bahwa tanah Saksi yang dijual kepada Tergugat I berasal dari Penggugat;
- Bahwa Saksi menjual tanah kepada Tergugat atas suruhan Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa ada tanah milik Saksi yang sudah ada sertifikatnya dan telah dijual kepada Pak Jaksa;
- Bahwa tanah milik Saksi yang dijual kepada Tergugat I adalah tanah dari Hasan tapi masih atas nama Penggugat dan yang mengelola adalah Hasan;
- Bahwa tanah Saksi berdampingan dengan tanah milik Dg. Baso;
- Bahwa Saksi kenal dengan La Ode Rege dan ada hubungan keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah milik La Ode Rege;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah milik Hasan karena terkena pembangunan jalan;
- Bahwa sungai ada dalam lahan 20 (dua puluh) meter persegi;
- Bahwa tanah yang Saksi babat yaitu yang berdampingan dengan sungai;
- Bahwa tanah yang Saksi babat adalah tanah yang dikelola oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat-surat milik Penggugat pada tahun 1970an;
- Bahwa Saksi pernah lihat surat yang terbit tahun 1990;
- Bahwa setahu Saksi, Hasan peroleh tanah dari Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi, tanah objek sengketa bukan tanah milik Hasan tapi tanah milik Penggugat;

- Bahwa setahau Saksi, Penggugat selalu kasi pindah-pindah tanahnya dan ada suratnya namun bukan lokasinya;
- Bahwa Saksi kenal dengan Hasan;
- Bahwa tanah yang Saksi jual kepada Tergugat I adalah tanah yang berasal dari Hasan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Dg. Baso;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat tahun 2003;
- Bahwa Dg. Baso membuat rumah kurang lebih 10 (sepuluh) tahun;
- Bahwa Saksi menjual bassang dan bubur kacang ijo keliling;
- Bahwa usaha Saksi tidak dibantu oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi membabat satu hamparan;
- Bahwa Saksi tahu bukti pemindahan tanah karena Saksi bertandatangan;
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat surat pemindahan dari Kelurahan;
- Bahwa Saksi mendapatkan tanah di tempat lain an ada surat-suratnya;
- Bahwa Saksi mendapatkan 2 bagian tanah yaitu tanah dari Penggugat dan tanah dari Hasan;
- Bahwa hanya 1 (satu) tanah yang diberikan oleh Pengguat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah Hasan dari Penggugat ada surat-suratnya tahu tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sampai saat ini masih ada tanah milik Hasan atau tidak ada;

Menimbang bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat III dan Turut Tergugat tidak mengajukan Bukti surat maupun Saksi;

Menimbang bahwa untuk mengetahui lebih rinci keberadaan atas objek sengketa serta untuk menghindari terjadinya *Non Executable* dalam menjalankan Putusan Pengadilan, maka berdasarkan Pasal 180 RBg Juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat/*Plaatselijk onderzoek* terhadap obyek sengketa pada hari Jum'at, tanggal 20 Juni 2025, dengan hasil pemeriksaan sebagaimana tercatat dalam berita acara pemeriksaan setempat perkara ini;

Menimbang bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan telah cukup dengan alat-alat buktinya, dan kemudian Kuasa Penggugat telah mengajaukan Kesimpulan pada tanggal

22 Agustus 2025 dan Kuasa Tergugat I telah mengajukan Kesimpulan secara elektronik pada tanggal 20 Agustus 2025, namun Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan secara elektronik;

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

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

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

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

#### **- OBYEK PERKARA MERUPAKAN WEWENANG DARI PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat III, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana tercantum dalam pertimbangan-pertimbangan berikut ini:

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Tergugat III, dalam mengajukan eksepsi ini, sebagai berikut:

- Obyek gugatan ini adalah pencatatan Surat Pengalihan Penguasaan Fisik dalam buku Kelurahan Kambu, yang dianggap oleh penggugat telah memberikan kerugian secara perdata., padahal sangat jelas bahwa Surat Pengalihan Penguasaan Fisik Tanah adalah proses administratif dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah;
- Bahwa, berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melawan Hukum oleh Penggugat;
- Bahwa dengan demikian wewenang untuk memeriksa perkara a quo, merupakan wewenang daripada Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa Penggugat yang pada pokoknya membantah bantahan eksepsi, sebagai berikut:

- Tentu harus di pahami lebih dulu oleh Tergugat III, bahwa pokok gugatan Penggugat sejatinya melekat pada tuntutan (petitum) Penggugat. Sangat jelas terurai, hal yang menjadi tuntutan Penggugat adalah bukan pembatalan

surat-surat administrasi pemerintahan atau administrasi negara. Tuntutan Penggugat adalah penetapan hak atas tanah obyek sengketa sebagai milik Penggugat dan meniadakan kekuatan hukum yang mengikata surat-surat a quo di atas tanah obyek sengketa;

- Dari sana sangat jelas; Pengadilan Negeri Kendari sangat berwenang, memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Malah menjadi salah jika gugatan Penggugat dengan konstruksi gugatan, sebagaimana gugatan, diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, karena disana obyeknya adalah persuratan yang dikeluarkan oleh petugas Administrasi Negara;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi dari Tergugat III serta dalil bantahan pada replik dari Penggugat maka Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat III mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut/relatif) maka berdasarkan Pasal 162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa dengan adanya eksepsi kewenangan absolute yang diajukan oleh Tergugat III, maka yang menjadi pertanyaan “Apakah Peradilan Umum atau Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk mengadili perkara ini?”

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kewenangan absolute adalah menyangkut pembagian kekuasaan (wewenang) mengadili antar lingkungan pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 18 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, maka Kekuasaan kehakiman (*Judicial Power*) yang berada dibawah Mahkamah Agung, dilakukan dan dilaksanakan oleh beberapa lingkungan peradilan yang terdiri dari:

1. Peradilan Umum;
2. Peradilan Agama;
3. Peradilan Militer, dan
4. Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat III menyatakan perkara ini adalah kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara, maka selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai kekuasaan mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Bab III Kekuasaan Pengadilan Pasal 47 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni Pengadilan bertugas

dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam Peradilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara. Bahwa Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Bab IV Hukum Acara Bagian Pertama Gugatan Pasal 53 ayat 1 yakni seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Menimbang, bahwa Pasal 2 Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa “Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini”, sebagai berikut:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;

- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;
- g. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum;

Menimbang, bahwa Penjelasan Pasal 2 Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa “Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini”, sebagai berikut:

#### Pasal 2

Pasal ini mengatur pembatasan terhadap pengertian Keputusan Tata Usaha Negara yang termasuk dalam ruang lingkup kompetensi mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara. Pembatasan ini diadakan oleh karena ada beberapa jenis Keputusan yang karena sifat atau maksudnya memang tidak dapat digolongkan dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini.

#### Huruf a

Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata, misalnya keputusan yang menyangkut masalah jual beli yang dilakukan antara instansi pemerintah dan perseorangan yang didasarkan pada ketentuan hukum perdata;

#### Huruf b

Yang dimaksud dengan “pengaturan yang bersifat umum” adalah pengaturan yang memuat norma-norma hukum yang dituangkan dalam bentuk peraturan yang kekuatan berlakunya mengikat setiap orang;

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan “Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan” adalah keputusan untuk dapat berlaku masih memerlukan persetujuan instansi atasan atau instansi lain. Dalam kerangka pengawasan administratif yang bersifat preventif dan keseragaman kebijaksanaan seringkali peraturan yang menjadi dasar keputusan menentukan bahwa sebelum

berlakunya Keputusan Tata Usaha Negara diperlukan persetujuan instansi atasan terlebih dahulu. Adakalanya peraturan dasar menentukan bahwa persetujuan instansi lain itu diperlukan karena instansi lain tersebut akan terlibat dalam akibat hukum yang akan ditimbulkan oleh keputusan itu. Keputusan yang masih memerlukan persetujuan akan tetapi sudah menimbulkan kerugian dapat digugat di Pengadilan Negeri;

Huruf d

Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, misalnya dalam perkara lalu lintas, dimana terdakwa dipidana dengan suatu pidana bersyarat, yang mewajibkannya memikul biaya perawatan si korban selama dirawat di rumah sakit. Karena kewajiban itu merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh terpidana, maka Jaksa yang menurut Pasal 14 huruf d Kitab Undang-Undang Hukum Pidana ditunjuk mengawasi dipenuhi atau tidaknya syarat yang dijatuhkan dalam pidana itu, lalu mengeluarkan perintah kepada terpidana agar segera mengirimkan bukti pembayaran biaya perawatan tersebut kepadanya. Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana misalnya kalau Penuntut Umum mengeluarkan surat perintah penahanan terhadap tersangka;

Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana ialah umpamanya perintah jaksa untuk melakukan penyitaan barang-barang terdakwa dalam perkara tindak pidana ekonomi. Penilaian dari segi penerapan hukumnya terhadap ketiga macam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut dapat dilakukan hanya oleh pengadilan di lingkungan peradilan umum;

Huruf e

Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud pada huruf ini umpamanya:

1. Keputusan Badan Pertanahan Nasional yang mengeluarkan sertifikat tanah atas nama seseorang yang didasarkan atas pertimbangan putusan pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang menjelaskan bahwa tanah sengketa tersebut merupakan tanah negara dan tidak berstatus tanah warisan yang diperebutkan oleh para pihak.
2. Keputusan serupa angka 1, tetapi didasarkan atas amar putusan pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
3. Keputusan pemecatan seorang notaris oleh Menteri yang tugas dan tanggung jawabnya meliputi jabatan notaris, setelah menerima usul Ketua Pengadilan Negeri atas dasar kewenangannya menurut ketentuan Undang-Undang Peradilan Umum;

Huruf f Cukup jelas;

Huruf g Cukup jelas;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 8 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Pasal 1 ayat 7 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang dimaksud Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa Pasal 1 ayat 8 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang dimaksud Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

Menimbang, bahwa Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), menjelaskan bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa Bab I Ketentuan Umum Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad), sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Mahkamah Agung ini yang dimaksud dengan:

1. Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/ atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

2. Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya;
3. Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan;
4. Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/ atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
5. Warga Masyarakat adalah seseorang atau badan hukum perdata yang terkait dengan Tindakan Pemerintahan;
6. Penggugat adalah Warga Masyarakat yang kepentingannya dirugikan sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan;
7. Tergugat adalah Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan Tindakan Pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh Warga Masyarakat;
8. Gugatan terhadap Tindakan Pemerintahan adalah permohonan berisi tuntutan terhadap Tindakan Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada angka 1 yang diajukan ke pengadilan untuk mendapatkan putusan;
9. Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara Tahun 2012 (Sema 7 Tahun 2012) mengatur tentang kriteria sengketa Tata Usaha Negara atau Perdata, sebagai berikut:

- Untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa Perdata (kepemilikan) kriterianya:
  - a. Apabila yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) tentang keabsahan KTUN, maka merupakan sengketa TUN;
  - b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk sengketa TUN; atau

- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau
- d. Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN;

Menimbang, bahwa yang dipermasalahkan oleh Tergugat III adalah Surat Pengalihan Penguasaan Fisik dalam buku Kelurahan Kambu;

Menimbang, bahwa tindakan hukum Tata Usaha Negara yang dimaksud tidaklah sama maknanya dengan tindakan pejabat atau tindakan Badan Tata Usaha Negara, artinya tidak setiap tindakan Pejabat adalah tindakan hukum Tata Usaha Negara. Tindakan Tata Usaha Negara termasuk dalam kelompok tindakan hukum publik, yang sifatnya sepihak (Philipus M. Hadjon. dkk, Pengantar Hukum Administrasi Negara 2008);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Surat Nomor B/HP.01.01/325-12.72/IX/2024 sebagai berikut:

1. Bahwa Surat Pengalihan Penguasaan Fisik dalam buku Kelurahan Kambu tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Bawa Surat Pengalihan Penguasaan Fisik dalam buku Kelurahan Kambu adalah **tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara** sebagaimana diatur pada Pasal 2 Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa “Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini”, sebagai berikut:
  - a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
  - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
  - c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
  - d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;

- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;
- g. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum;

Menimbang, bahwa gugatan perkara aquo murni mengenai sengketa keperdataan yakni sengketa kepemilikan atas objek perkara aquo antara Penggugat dengan Tergugat, dan bukanlah masuk ke substansi sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas maka Majelis Hakim berpendapat perkara ini masuk dalam kekuasaan mengadili Peradilan Umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat III tidak beralasan, sehingga harus ditolak dengan demikian Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya eksepsi dari Tergugat III haruslah dinyatakan Menolak Eksepsi Tergugat III, selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan pokok perkara ini;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik lahan di Jl. Drs. H. Jacub Silondae, (dulu, Lorong Sepakat, Jl. AH. Nasution) Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, seluas 1.090 M<sup>2</sup> yang dikuasai sejak tahun 1970 sampai saat ini, yang kemudian Menjadi Obyek Sengketa Dalam Perkara Ini;
- Bahwa awalnya total luas lahan yang dikuasai oleh Penggugat berjumlah kurang lebih 9 (Sembilan) hektar yang terbagi dalam 2 surat pengolahan, dan sebagian besar lahan tersebut sudah dialihkan kepada pihak lain dan tinggal menyisahkan sebagian kecil menjadi milik Penggugat;
- Bahwa kemudian, bukti surat kepemilikan Penggugat, Atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana Poin 1, tertuang pada Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor 592.11/03/2001 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Kendari, Kecamatan Kambu, Kelurahan Kambu, tanggal 31 Juli 2001, seluas 43.900 M<sup>2</sup>, dimana tanah obyek sengketa seluas 1.090 M<sup>2</sup> merupakan bagian dari tanah dalam surat a quo;

- Bahwa tanah 1.090 M<sup>2</sup> secara faktual berbatas dengan;
  - Sebelah utara berbatas tanah milik Abdul Rajab Sabarudin;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan sungai/kali buatan Pemerintah Kota Kendari tahun 2012;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik H. Amirullah;
  - Sebelah Barat berbatas jalan raya;

Menimbang bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah obyek sengketa dan telah menguasai fisik tanah obyek sengketa tersebut, karena alasan hukum sebagai berikut:
  - Terhadap tanah objek sengketa Tergugat I telah membeli tanah dengan beritikad baik dari Sirua (anak kandung Penggugat) dibuktikan dengan tanda tangannya Sirua di atas materai 6000 di dalam surat pengalihan Nomor 592.2/90/IX/2009, dan juga di saksikan langsung oleh Penggugat (Halima) serta membubuhkan tandatangannya Penggugat (Halima) di dalam surat pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 tersebut;
  - Terhadap tanah objek sengketa, Penggugat sendiri yang mengurus pembuatan dan penerbitan di Kelurahan terhadap dokumen surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup> kemudian diberikan kepada Tergugat I yang telah ditandatangani oleh Lurah Kambu;
  - Terhadap tanah objek sengketa, Penggugat sendiri yang menunjukkan objek dari jual beli di dalam surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup>;
  - Terhadap tanah objek sengketa, Tergugat I telah menguasai tanah objek sengketa karena apabila akan membersihkan rumput di atas tanah objek sengketa Tergugat I selalu menyuruh dan memberikan upah kepada Rahman (mantan anak mantu Penggugat) untuk membersihkan rumput yang tumbuh dan juga selalu disaksikan dan dihadiri langsung oleh Penggugat di lokasi tanah objek sengketa, bahkan Penggugat sendiri yang menunjukkan batas-batas tanah Tergugat I yang akan dibersihkan tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa, setelah mencermati gugatan penggugat, yang mana Tergugat III tidak terkait langsung dengan sengketa antara Para Pihak, dan dengan tuntutan hanya sekedar agar Tergugat III tunduk pada putusan Pengadilan maka seharusnya Pemerintah Kota Kendari tidak dimasukkan dalam pihak Tergugat, melainkan, setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat;
- Bahwa, Surat-surat yang dibuat oleh Pihak Kelurahan adalah Akta Para Pihak, yang hanya mencatatkan pengakuan dari Para Pihak, adapun isi dari Surat tersebut keseluruhannya merupakan tanggung jawab Para Pihak. Lagipula, surat pengalihan penguasaan fisik tanah hanya sekedar dicatatkan dalam buku daftar register di Kelurahan (warmeking);
- Surat Pengalihan Penguasaan Fisik sendiri adalah surat standar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan dalam rangka Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali (Penerbitan Sertipikat) yang selanjutnya akan dilakukan penelitian faktual dan yuridis oleh Kantor Pertanahan sebelum dikeluarkannya Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah, sehingga berkaitan dengan penetapan hak kepemilikan yang disengketakan oleh Para Pihak merupakan wewenang BPN, bukan Kelurahan;
- Bahwa karena Tergugat III tidak terkait langsung dengan Obyek Sengketa, maka kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menolak segala tuntutan Penggugat atas pembayaran ganti rugi, dwangsom, dan lain-lain kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I terjadi sengketa kepemilikan tanah yang berada di Jalan Drs. H. Jacub Silondae, (dulu, Lorong Sepakat, Jl. AH. Nasution) Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak sebagai berikut:

- Apakah telah terjadi peralihan hak secara terang dan tunai antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek perkara?;
- Siapakah pemilik yang sah dari objek perkara?;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan petitum gugatan angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6 angka 7, angka 8, angka 9 secara simultan karena merupakan satu kesatuan;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar/melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara, haruslah dipenuhi salah satu dari 4 (empat) hal yaitu :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Bahwa ke 4 (empat) kriteria tersebut diberlakukan secara alternatif. Dengan terpenuhinya salah satu unsur saja maka perbuatan melawan hukum sudah terpenuhi

Menimbang, bahwa yang dimaksud bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ialah perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang/ketentuan umum yang bersifat mengikat, yang dikeluarkan oleh kekuasaan yang berwenang (dalam ruang lingkup hukum publik, termasuk hukum pidana), sehingga kriteria perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu

1. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam;
2. Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*Schutznormtheorie*);
3. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum.

Menimbang, bahwa yang dimaksud melanggar hak subyektif orang lain menurut Meijers adalah hak subyektif adalah kewenangan khusus seseorang yang diakui oleh hukum, yang diberikan kepadanya demi kepentingannya, meliputi (Setiawan, 1991:26):

1. Hak-hak kebendaan (hak milik);
2. Hak-hak pribadi (Kebebasan, Kehormatan dan Nama baik);
3. Hak-hak khusus (Hak penghunian dari si Penyewa);

Menimbang, bahwa yang dimaksud melanggar kaidah tata susila adalah kaidah-kaidah moral sejauh hal tersebut diterima oleh masyarakat sebagai kaidah hukum tidak tertulis. (yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Februari 1986 No. 3191 K/Pdt/1984). Sedangkan kriteria perbuatan melawan hukum bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain, pertama kali dipergunakan

oleh Hoge Raad Tahun 1919 dalam perkara Lidenbaum – Cohen. PATIHA (Sikap kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian) ialah sikap yang mewajibkan setiap orang, dalam memenuhi kepentingan/kebutuhannya, memperhatikan kepentingan orang lain yang harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak membahayakan/merugikan kepentingan warga masyarakat lainnya;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini yang menjadi persoalan adalah kepemilikan tanah sengketa. Untuk menentukan kepemilikan tanah sengketa maka harus dapat dibuktikan alas hak seseorang dalam menguasai objek perkara, yang dimaksudkan dengan alas hak adalah merupakan alat bukti dasar seseorang dalam membuktikan hubungan antara dirinya dengan hak yang melekat atas tanah. Oleh karenanya sebuah alas hak harus mampu menjabarkan kaitan hukum antara subjek hak (individu atau badan hukum) dengan suatu objek hak (satu atau beberapa bidang tanah) yang ia kuasai;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan objek perkara adalah miliknya berdasarkan alat bukti surat berupa Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor: 592.11/03/2001 tanggal 31 Juli 2001 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari (vide P-1);

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan awalnya tanah yang dikuasai seluas 43.900 M<sup>2</sup>. Kemudian tanah yang digugatnya saat ini seluas 1.090 M<sup>2</sup> belum pernah dialihkan kepada siapapun. Penggugat mengetahui tanahnya seluas 1.090 M<sup>2</sup> (objek perkara) telah terbit surat pengalihan atas tanah yang dikuasai Tergugat I;

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at, tanggal 20 Juni 2025 yang dihadiri kedua belah pihak berperkara. Penggugat menunjukkan objek perkara yang terletak di jalan Jalan Drs. H. Jacub Silondae, Kel. Kambu Kec. Kambu Kota Kendari dengan ukuran 20M x 55M dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan milik Abdul Rajab Sabarudin;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Sungai/kali ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah kosong/Tidak tahu siapa pemiliknya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah membuktikan penguasaannya atas objek perkara berdasarkan alat bukti surat berupa Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor: 592.11/03/2001 tanggal 31 Juli 2001 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari (vide P-1).

Kemudian pada saat diadakan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at, tanggal 20 Juni 2025, maka didapatkan fakta objek perkara dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk itu kepada Tergugat I diberikan kesempatan untuk membuktikan alas hak atas objek perkara, kemudian Tergugat I mengajukan alas hak sebagai berikut:

- Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup> (vide T I-4)
- Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/79/IX/2009 dari Rahman kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup> (vide T I-3);
- Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna kepada H. Sangkala, seluas 500 M<sup>2</sup> (vide T I-2);
- Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Ambonai kepada H. Sangkala, seluas 625 M<sup>2</sup> (vide T I-1);
- Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor: 592.2/ / /2022 tanggal 2022, 2.455 M<sup>2</sup>seluas (vide TI-5);

Menimbang, bahwa telah dilaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Jum'at, tanggal 20 Juni 2025 yang dihadiri kedua belah pihak berperkara. Tergugat menunjukkan objek perkara yang terletak di jalan Jalan Drs. H. Jacub Silondae, Kel. Kambu Kec. Kambu Kota Kendari dengan ukuran 40M x 55M dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan kintal Hermawan Sumus Gia;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kali;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah H.Amirullah ;

Menimbang, bahwa Tergugat I ada memasang Gambar Papan Pengumuman Penyertipikatan Tanah oleh Tergugat I dari Kantor ATR/BPN Kota Kendari seluas 1.090 M<sup>2</sup> (vide P-2). Maka didapatkan fakta antara gugatan yang diajukan Penggugat dengan objek perkara yang digugat adalah tepat seluas 1.090 M<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa untuk Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup> (vide T I-4), Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/79/IX/2009 dari Rahman kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup> (vide T I-3), dan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna kepada H. Sangkala, seluas 500 M<sup>2</sup> (vide T I-2), Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor: 592.2/ / /2022

tanggal 2022, 2.455 M<sup>2</sup> seluas (vide TI-5) merupakan alat bukti fotocopy dari fotocopy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa terdapat beberapa aturan dan yurisprudensi yang mengatur mengenai alat bukti surat berupa fotocopy dari dari fotocopy yang tidak dapat ditunjukkan aslinya sebagai berikut:

1. Pasal 1888 KUH Perdata;

*“Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya.”;*

2. Putusan Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985;

*“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.”;*

3. Putusan Mahkamah Agung No. 7011 K/Sip/1974;

*“Pengakuan keabsahan identiknya fotokopi dengan aslinya dapat diakui apabila pihak yang mengajukan alat bukti tersebut mampu menunjukkan aslinya di muka persidangan, apabila tidak dapat menunjukkan aslinya maka fotokopi tidak bernilai sebagai salinan pertama atau salinan keberapa sehingga tidak sah sebagai alat bukti.”;*

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat untuk Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup> (vide T I-4), Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/79/IX/2009 dari Rahman kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup> (vide T I-3), dan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna kepada H. Sangkala, seluas 500 M<sup>2</sup> (vide T I-2) dan Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor: 592.2/ / /2022 tanggal 2022, dari Halima kepada H. Sangkala, seluas 2.455 M<sup>2</sup> (vide TI-5) yang tidak dapat ditunjukkan akta aslinya maka fotokopi tersebut tidak bernilai dan tidak sah sebagai alat bukti dan harus juga dikesampingkan sebagai surat bukti;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti Kartu Tanda Penduduk NIK: 7471080107790014 atas nama Hasirua (vide P-8). Penggugat membantah keabsahan surat pengalihan atas sebidang tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dikarenakan nama anaknya pada Kartu Tanda Penduduk adalah Hasirua sehingga nama lain dari Hasirua tidak diakui kebenarannya pada surat yang dikuasai oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa begitu juga untuk alat bukti P-7, P-12, P-13, P-14, T I-6 yang tidak dapat ditunjukkan akta aslinya maka fotokopi tersebut tidak bernilai dan tidak sah sebagai alat bukti dan harus juga dikesampingkan sebagai surat bukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk alat bukti T I-7, T I-8 dan T I-9 yang bukanlah sebagai alas hak dari Tergugat I untuk menguasai objek perkara, maka alat bukti tersebut dikesampingkan dari pembuktian perkara aquo;

Menimbang, bahwa terdapat beberapa aturan dan yurisprudensi yang mengatur mengenai surat pernyataan yang berisi kesaksian sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3428 K/PDT/1985 tanggal 26 Pebruari 1990  
*“Surat bukti yang hanya merupakan suatu pernyataan tidaklah mengikat dan tidak dapat disamakan dengan kesaksian yang seharusnya diberikan di bawah sumpah di muka pengadilan.”*
2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3901 K/PDT/1985 tanggal 27 Juni 1984  
*“Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan (P.III) tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian).”*

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti Surat Pernyataan Kesaksian yang ditandatangani oleh Abdul Rajab Sabarudin R, S.H. tanggal 20 Mei 2025 (vide P-5) hanya merupakan "pernyataan" dan tidak dapat disamakan dengan "kesaksian" yang seharusnya diberikan di bawah sumpah di muka sidang Pengadilan dan pernyataan tanpa diperiksa di persidangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian. Dengan itu kiranya alat bukti tersebut patut untuk dikesampingkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa untuk alat bukti Surat Perjanjian Tentang Jual Beli Tanah Penggantian Tanah dan Penyertipikatan Tanah tanggal 10 November 2022 (vide P-4) yang diajukan oleh Penggugat tidak ada kaitannya dengan perkara aquo;

Menimbang, bahwa untuk alat bukti Gambar Lokasi Objek Sengketa (vide P-6) dan Gambar Peta PemetaanTanah oleh Kantor ATR/BPN (vide P-3) harus dibuktikan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 1974 K/Pdt/2001 “Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan putusan dipalsukan;

Menimbang, bahwa untuk alat bukti Tandatangan atas nama Hasirua (vide P-9 dan Tandatangan Syarifuddin (vide P-10), serta Laporan Kepolisian (P-11) untuk membuktikan adanya tanda tangan palsu maka alat bukti tersebut masih perlu dibuktikan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa untuk Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Ambonai kepada H. Sangkala, seluas 625 M<sup>2</sup> (vide T I-1) telah dilakukan pembebasan lahan oleh pemerintah untuk dijadikan jalan, Kemudian uang pembebasan lahan tersebut terdapat dua versi. Untuk versi dari Penggugat (Halimah) menyatakan tidak pernah menerima uang pembebasan lahan, kemudian untuk versi Tergugat I menyatakan Penggugat (Halimah) telah menerima uang pembebasan lahan. Maka Majelis Hakim berpendapat Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Ambonai kepada H. Sangkala, seluas 625 M<sup>2</sup> (vide T I-1) tidak ada kaitannya dengan objek perkara aquo;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi No. 1409 K/Pdt/1996 berbunyi Bila seseorang secara terus menerus menguasai/menggarap tanah dan tidak pernah memindah tangankan hak usaha tanah tersebut kepada pihak lain dengan menerima pembayaran uang muka ia adalah penggarap yang beritikad baik dan patut diberikan hak sebagai pemilik atas tanah;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah tegas menyatakan Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat:

- a. penguasaan tersebut dilakukan ***dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.***

Menimbang, bahwa Penguasaan fisik bukan bukti kepemilikan Putusan Mahkamah Agung No.10 K/Sip/1983, tanggal 7 Mei 1984, PT Kupang No. 113/PTK/1981 Pdt tanggal 19 Mei 1982, PN Kupang No. 2/Pdt/1979 tanggal 29 Juni 1981 Kaidah Hukum : Penguasaan fisik saja terhadap tanah sengketa tanpa bukti adanya alas hak (rechtstitle) daripada penguasaan itu, bukanlah membuktikan yang bersangkutan adalah pemilik tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat sejak dikeluarkannya Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor: 592.11/03/2001 tanggal 31 Juli 2001 (vide P-1) secara

nyata yang menguasai secara terus menerus selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut tanah objek perkara dan tidak pernah mengalihkan kepada pihak lain dan setelah terbitnya Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor: 592.11/03/2001 tanggal 31 Juli 2001 (vide P-1) yang menerangkan penguasaan Halima Ambonai dimulai sejak tahun 1973 maka penguasaan Penggugat telah dilakukan selama 52 (lima puluh dua) tahun;

Menimbang, bahwa selain penguasaan fisik yang dilakukan oleh Penggugat maka Penggugat juga memiliki Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor: 592.11/03/2001 tanggal 31 Juli 2001 (vide P-1). Bahwa kedua hal tersebut telah cukup untuk membuktikan penguasaan Penggugat terhadap objek perkara sehingga Majelis Hakim berpendapat objek perkara adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa kepada Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dikarenakan Tergugat I melakukan perbuatan melanggar hak subjektif dari Penggugat untuk menguasai objek perkara yang diketahuinya merupakan hak kebendaan/hak milik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa kepada Tergugat II yang telah menandatangani surat surat dari Tergugat I yang berkaitan objek perkara, sehingga surat surat tersebut digunakan oleh Tergugat I untuk melanggar hak subjektif dari Penggugat, maka Tergugat II harus dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa objek perkara adalah milik Penggugat, maka terhadap alat bukti surat yang terbit wajib dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat atas obyek perkara, begitu juga untuk surat-surat yang diterbitkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I, termasuk alat bukti surat ini tidak mempunyai kekuatan mengikat yaitu:

- Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup>;
- Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/79/IX/2009 dari Rahman kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup>;
- Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna kepada H. Sangkala, seluas 500 M<sup>2</sup>;
- Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Ambonai kepada H. Sangkala, seluas 625 M<sup>2</sup>;
- Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor: 592.2/ / /2022 tanggal 2022, 2.455 M<sup>2</sup> seluas (vide TI-5);

Menimbang, bahwa untuk petitum gugatan angka 2, angka 3, angka 4, angka 5, angka 6 angka 7, angka 8, angka 9, maka dinyatakan beralasan hukum dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan petitum gugatan angka 10;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya petitum angka 2 gugatan Penggugat, maka obyek sengketa adalah milik Penggugat sehingga kepada Tergugat I diperintahkan untuk tidak melakukan aktivitas di atas tanah objek perkara, sehingga terhadap petitum angka 10, dinyatakan terbukti dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan petitum gugatan angka 11;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 191 ayat 1 R.Bg yakni *“pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit (KUHperd. 548 dst.; Rv. 53 dst.)”*;

Menimbang, bahwa SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan provisionil pada angka 4 hingga angka 7 mengatur tata cara pelaksanaannya, sebagai berikut:

- 4) Selanjutnya, Mahkamah Agung memberikan petunjuk, yaitu Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan Putusan Serta Merta, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:
  - a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
  - b. Gugatan tentang Hutang - Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.

- d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
  - g. pokok sengketa mengenai bezitsrecht;
- 5) Setelah Putusan Serta Merta dijatuhkan oleh Hakim Pengadilan Negeri atau Hakim Pengadilan Agama, maka selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari setelah diucapkan, turunan putusan yang sah dikirimkan ke Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Tinggi Agama;
  - 6) Apabila Penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama agar Putusan Serta Merta dan Putusan Provisionil dilaksanakan, maka permohonan tersebut beserta berkas perkara selengkapnya dikirim ke Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Tinggi Agama disertai pendapat dari Ketua Pengadilan Negeri dan Ketua Pengadilan Agama yang bersangkutan;
  - 7) Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa SEMA No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil, mengatur pada pokoknya sebagai berikut:

- Berhubung dengan hal tersebut, sekali lagi ditegaskan agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan sungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) dan Provisionil terutama yang berkaitan dengan pelaksanaan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) tersebut;
- Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta (Uitvoerbaar bij Voorraad) harus disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:

"Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila

ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama";

- Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;
- Lebih lanjut apabila Majelis akan mengabulkan permohonan serta merta harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Penggugat yang mengajukan permintaan *uit voerbar bej voeraad* secara nyata bertentangan dengan Pasal 191 ayat 1 R.Bg jo. SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan provisionil jo. SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan provisionil, sehingga terhadap petitum angka 11, dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan petitum gugatan angka 12;

Menimbang, bahwa beberapa yurisprudensi Mahkamah mengatur tentang pelaksanaan uang paksa atau disebut juga dengan "*dwangsom*", sebagai berikut:

1. Tuntutan uang paksa harus jelas;

Mahkamah Agung No. 34 K/Sip/1954 tanggal 28 September 1955;

Kaidah Hukum : Tuntutan pembayaran uang paksa tidak dapat diterima karena tidak jelas dasar hukumnya;

2. Gugatan uang paksa berdasarkan pelaksanaan perjanjian;

Mahkamah Agung No.24 K/Sip/1958, tanggal 26 Maret 1958;

Kaidah Hukum : Dalam gugatan yang menuntut pelaksanaan persetujuan berdasarkan pasal 1267 BW, dalam gugatan ini dapat diminta juga pembayaran "uang paksa" (*dwangsom*) atas dasar pasal 225 HIR;

3. Penerapan lembaga *dwangsom*

Mahkamah Agung No.38 K/Sip/1967, tanggal 7 Mei 1967;

Kaidah Hukum: Lembaga Hukum uang paksa atau *dwangsom* (sebagaimana diatur dalam pasal 606 Rv) ternyata tidak secara khusus diatur didalam H.I.R, namun berdasar atas penafsiran pasal 399 HIR, dapat diterapkan dalam proses perkara perdata di Pengadilan Negeri, karena lembaga tersebut tidak bertentangan dengan - sistem HIR;

4. Lembaga hukum *dwangsom*

Mahkamah Agung No.791 K/Sip/1972, tanggal 26 Februari 1973;

Kaidah Hukum : Lembaga hukum uang paksa atau *dwangsom* (ex pasal 606 Rv) tidak dapat diterapkan terhadap perkara perdata

yang diktum putusan Hakim berupa : Menghukum Tergugat untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat;

5. Tuntutan uang paksa harus ditolak

Mahkamah Agung No. 307 K/Sip/1976 tanggal 7 Desember 1976;

Kaidah Hukum : Tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan hukum pasti;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk mengabulkan atau tidak mengabulkan tuntutan uang paksa atau “*dwangsom*”, harus dilihat dari dikabulkannya atau tidak dikabulkannya pokok petitum gugatan Penggugat serta tidak bertentangan dengan aturan yang mengaturnya;

Menimbang, bahwa dikarenakan pokok petitum gugatan Penggugat adalah petitum angka 2 telah dinyatakan terbukti dan dikabulkan, sehingga kepada Tergugat I dikenakan untuk membayar uang paksa sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perhari yang harus dibayar Tergugat I apabila lalai dalam melaksanakan putusan yang telah berkuatan hukum tetap, dengan demikian terhadap petitum angka 12, dinyatakan terbukti dan harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan petitum gugatan angka 13;

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya petitum angka 2 gugatan Penggugat, maka obyek sengketa adalah milik Penggugat sehingga kepada Turut Tergugat diperintahkan untuk tunduk dan patuh kepada putusan perkara ini, sehingga terhadap petitum angka 13, dinyatakan terbukti dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan menolak untuk selebihnya;

## **DALAM REKONVENSI**

## **DALAM EKSEPSI**

### **- GUGATAN PENGGUGAT REKONVENSI *ERROR IN PERSONA***

Menimbang, bahwa dalam gugatan perdata yang berbentuk *contentiosa*, terlibat dua pihak dimana salah satu pihak berkedudukan sebagai penggugat, sedangkan yang satu lagi berkedudukan sebagai tergugat. Dengan itu orang yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki

kedudukan dan kapasitas yang tepat didalam hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat, diskualifikasi mengandung *error in persona*;

Menimbang, bahwa pada hari Jum'at, tanggal 20 Juni 2025, telah dilaksanakan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim. Pada saat dilaksanakan pemeriksaan setempat maka kedua belah pihak telah menunjukkan objek perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi pada gugatan konvesinya telah mendalilkan menyatakan objek perkara masuk dalam tanah yang dikuasai langsung oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi. Dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai pemilik lahan di Jl. Drs. H. Jacub Silondae, (*dulu, Lorong Sepakat, Jl. AH. Nasution*) Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, seluas 1.090 M<sup>2</sup>. Hal tersebut diuraikan secara jelas pada gugatan konvensi posita 1 sampai dengan posita 4;

Menimbang, bahwa pada pertimbangan dalam pokok perkara konvensi telah dipertimbangkan untuk objek perkara adalah milik dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka gugatan konvensi yang diajukan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah benar adanya. Begitu juga gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi adalah benar adanya, sehingga eksepsi *error in persona* dinyatakan tidak terbukti dan harus ditolak;

- **GUGATAN PENGGUGAT REKONVENSI KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)**

Menimbang, bahwa gugatan penggugat kabur atau yang biasa disebut *exemptio obscur Libel* masuk dalam eksepsi prosesual diluar eksepsi kompetensi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi gugatan penggugat kabur atau *exemptio obscur Libel* adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), disebut juga formulasi surat gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan formulasi surat gugatan dalam perkara perdata;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan formulasi surat gugatan adalah perumusan (*formulation*) surat gugatan yang dianggap memenuhi syarat

formil menurut ketentuan hukum dan peraturan perundangan-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata yang termuat dalam HIR (Herzien Inlandsch Reglement) dan Rbg (Rechtreglement voor de Buitengewesten) tidak menyebut syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam surat gugatan, namun Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya memberi syarat bagaimana surat gugatan itu disusun, yaitu:

1. Orang bebas menyusun dan merumuskan surat gugatan, asal cukup memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang menjadi dasar tuntutan (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 15-3-1970 Nomor 547 K/Sip/1972);
2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 21-11-1970 Nomor 492K/Sip/1970);
3. Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 13-5-1975 Nomor 151 K/Sip/1975);
4. Khusus gugatan mengenai tanah harus menyebut dengan jelas letak tanah, batas-batas, dan ukuran tanah (Putusan Mahkamah Agung tanggal 9-7-1973 Nomor 81 K/Sip/1971);

Menimbang, bahwa pada gugatan konvensi dari Penggugat Konvensi telah diuraikan secara jelas batas dan letak dari objek perkara. Mencermati gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi secara nyata adalah gugatan balik yang saling berhubungan dengan gugatan konvensi. Kemudian pada hari Jum'at, tanggal 20 Juni 2025, telah dilaksanakan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim melihat objek perkara pada gugatan konvensi adalah sama dengan objek perkara pada gugatan rekonvensi, sehingga gugatan kabur pada gugatan rekonvensi tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya seluruh eksepsi dari Tergugat Rekonvensi haruslah dinyatakan Menolak Eksepsi Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya, selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan pokok perkara ini;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Tergugat I (dalam konvensi) mengajukan rekonvensi (gugatan balik), terhadap Penggugat dalam Konvensi dan untuk selanjutnya Tergugat dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi sedangkan Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa kemudian Penggugat rekonvensi/Tergugat I Konvensi menjadi pemilik yang sah atas 4 (empat) bidang tanah yang lokasi objek tanahnya ditunjukkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berdasarkan:
  - Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Kepada H. Sangkala Seluas 625 M<sup>2</sup> tertanggal 27 Mei 2006 yang disaksikan oleh DG. SIRUA dan diketahui oleh Lurah Kambu;
  - Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna Kepada H. Sangkala Seluas 500 M<sup>2</sup> tertanggal 26 Juni 2008 yang disaksikan oleh Halima (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dan diketahui oleh Lurah Kambu;
  - Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/97/IX/2009 dari Rahman Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup> tertanggal 8 September 2009 yang disaksikan oleh Halima (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dan diketahui oleh Lurah Kambu;
  - Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua Kepada H. Sangkala Seluas 300 M<sup>2</sup> tertanggal 28 September 2009 yang telah disetujui oleh Halima (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dan diketahui oleh Lurah Kambu;

Yang semuanya terletak di Jalan by Pass atau disebut jalan Inner Ring Road, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam repliknya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada tahun tersebut tidak pernah terjadi jual beli antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi. Sebelum tahun 2023, Tergugat Rekonvensi tidak pernah mengetahui dan/atau memegang surat jual beli dengan Penggugat Rekonvensi;
- Bahwa tidak adanya kwitansi jual beli ini menunjukan bukti tidak pernah ada jual beli sebelumnya antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi. Sebab, dalam jual beli tanah yang sering dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, selalu ada kwitansi dan selalu ada surat paling tidak dalam bentuk foto kopi dari kantor Kelurahan Kambu. Namun kedua hal tersebut sama sekali tidak ada, yang menunjukan bahwa surat *a quo* adalah surat yang tidak benar adanya;

Menimbang, bahwa pemeriksaan atau pertimbangan pembuktiannya, maupun putusannya dalam gugatan konvensi diambil alih untuk digunakan dalam pertimbangan gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa meskipun undang-undang tidak mengatur syarat koneksitas antara gugatan rekonvensi dengan konvensi, ternyata praktik peradilan cenderung menerapkannya. Oleh karena itu, gugatan rekonvensi baru dianggap sah dan dapat diterima (*asmissible*) untuk diakumulasi dengan gugatan konvensi, apabila terpenuhi syarat:

- Terdapat faktor pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan rekonvensi;
- Hubungan pertautan antara itu harus sangat erat (*inneljke samen hangen*), sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses dan putusan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat gugatan rekonvensi mendalilkan mengenai objek perkara, maka terdapat hubungan hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dengan gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan pokok petitum gugatan rekonvensi angka 3, angka 4, angka 5, angka 6, angka 7, dan angka 8 akan dipertimbangkan secara simultan karena merupakan satu kesatuan;

Menimbang, bahwa pada gugatan konvensi telah dipertimbangkan objek perkara adalah milik Penggugat Konvensi.

Menimbang, bahwa pada gugatan konvensi telah dipertimbangkan untuk alat bukti surat berupa Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Ambonai kepada H. Sangkala, seluas 625 M<sup>2</sup> (vide T I-1) tidak mempunyai kaitan dengan objek perkara;

Menimbang, bahwa pada gugatan konvensi telah dipertimbangkan untuk alat bukti surat tersebut hanya berupa fotocopy dari fotocopy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dimuka persidangan sehingga alat bukti tersebut dikesampingkan, yaitu:

- Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup> (vide T I-4)
- Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/79/IX/2009 dari Rahman kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup> (vide T I-3);

- Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna kepada H. Sangkala, seluas 500 M<sup>2</sup> (vide T I-2);
- Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor: 592.2/ / /2022 tanggal 2022, 2.455 M<sup>2</sup>seluas (vide TI-5);

Menimbang, bahwa Penggugat Rekovensi tidak dapat menunjukkan alas hak atas objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa pada gugatan konvensi telah dinyatakan Tergugat I Konvensi melakukan perbuatan melawan hukum atas objek perkara, maka pada gugatan rekovensi patut dinyatakan Tergugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekovensi bukanlah pembeli bertikad baik;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat Rekovensi/Penggugat Konvensi dapat membuktikan bantahannya, oleh karena itu gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya pokok gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, maka petitum lainnya harus pula dinyatakan ditolak;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKOVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan rekonvensi ditolak sehingga Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Rbg (Rechtreglement voor de Buitengewesten), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

#### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi dari Tergugat III;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah hak milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa Tergugat I tidak memiliki hak atas obyek sengketa;
4. Menyatakan bahwa; Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/90/IX/2009 dari Sirua kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas;
  - Sebelah Utara berbatas dengan kintal Dg. Baso;
  - Sebelah Timur berbatas dengan kintal Hasan;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Kintal La Ode Rege;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Rencana Jalan;Tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap obyek sengketa.
5. Menyatakan bahwa; Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/79/IX/2009 dari Rahman kepada H. Sangkala, seluas 300 M<sup>2</sup> dengan batas-batas;
  - Sebelah Utara berbatas dengan kintal Rencana Jalan;
  - Sebelah Timur berbatas dengan kintal Hasan;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Kintal Dg. Baso;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Rencana Jalan;Tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap obyek sengketa.
6. Menyatakan bahwa; Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 292.2/42/07/2008 dari Ratna kepada H. Sangkala, seluas 500 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas;
  - Sebelah Utara berbatas dengan kintal Aminu;
  - Sebelah Timur berbatas dengan kintal Halima;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Kintal Kali;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Halima;Tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap obyek sengketa;
7. Menyatakan bahwa; Surat Pengalihan Penguasaan Atas Sebidang Tanah Nomor 592.2/38/2006 dari Halima Ambonai kepada H. Sangkala, seluas 625 M<sup>2</sup> dengan batas-batas;
  - Sebelah Utara berbatas dengan kintal;
  - Sebelah Timur berbatas dengan kintal Aminu;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Kintal Kali;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Lorong;

Tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat terhadap obyek sengketa;

8. Menyatakan bahwa surat-surat yang diterbitkan oleh Tergugat II untuk atas nama Tergugat I, sepanjang berada di atas tanah obyek sengketa tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
9. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang berupaya menguasai tanah obyek sengketa dan dibantu oleh Tergugat II, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang nyata;
10. Memerintahkan kepada Tergugat I atau yang diperintahkan oleh Tergugat I untuk tidak melakukan aktivitas apapun di atas obyek sengketa;
11. Menghukum Tergugat I secara tanggung renteng membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 2.000.000,-(*dua juta rupiah*) untuk setiap hari kelalaian/keterlambatannya dalam melaksanakan putusan pengadilan;
12. Menyatakan menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh kepada putusan perkara ini;
13. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

#### **DALAM REKONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonvensi;

##### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi;

##### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp1.389.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Senin, tanggal 20 Oktober 2025, oleh kami, Sulasmy Tri Juniarty, S.H., sebagai Hakim Ketua, Waode Sangia, S.H., dan Mahyudin, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, pada hari Kamis, tanggal 23 Oktober 2025, dengan dihadiri oleh Erni Wahid, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim

secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Waode Sangia, S.H.

Sulasmy Tri Juniarty, S.H.

ttd

Mahyudin, S.H.,

Panitera Pengganti,

ttd

Erni Wahid, S.H.

Perincian biaya :

|                         |                                                                          |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1. Biaya pendaftaran    | Rp 30.000,00                                                             |
| 2. Biaya ATK            | Rp 75.000,00                                                             |
| 3. PNBP                 | Rp 40.000,00                                                             |
| 4. Panggilan            | Rp 214.000,00                                                            |
| 5. Pemeriksaan setempat | Rp1.000.000,00                                                           |
| 6. PNBP PS              | Rp 10.000,00                                                             |
| 7. Materai              | Rp 10.000,00                                                             |
| 8. <u>Redaksi</u>       | <u>Rp 10.000,00 +</u>                                                    |
| Jumlah                  | Rp1.389.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah) |



Pengadilan Negeri Kendari  
Panitera Tingkat Pertama  
Armin S.H., M.H. - 196512311989031036  
Digital Signature

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.

