



P U T U S A N

Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA“

Pengadilan Negeri Kendari mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

Drs. H. SULAEMAN SAFAA, Warga Negara : Indonesia, Pekerjaan : Pensiuan PNS, Tempat Tinggal : Jalan Erlangga Nomor 223, RT. 021/RW. 005, Kelurahan Bone-Bone, Kecamatan Batupoara, Kota Bau-Bau, Propinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini Penggugat memberikan Kuasanya kepada Abdul Latif, S.H. dan Nuddin, S.H., keduanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat “Abdul Latif & Rekan” yang beralamat di Jalan Patimura, Lorong Tepule, Kelurahan Watulondo, Kecamatan Puuwatu, Kota Kendari berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Februari 2023, yang selanjutnya disebut Para Penggugat;

Melawan

1. Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Tenggara, Cq. Pemerintah Kota Kendari, Alamat Kedudukan Jalan H. Abdullah Silondae Nomor 8, Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Dr. Kurniawan Ilyas, S.H.,M.H. Dan Kawan-Kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. Para Ahli Waris Tepumbuano Nadjib yaitu:
Wenipa, B.A., Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Puao, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
Hanipa, S.S., Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Puao, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-

Halaman 1 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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



Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Hanatio, S.Pd., Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Puao, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

Halia, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Puao, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

Harlina, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Puao, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;

Hartamin, S.S.,Si, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Perumahan BTN Revalina, Kelurahan Kambu, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya



kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII;

Hariyadin, S. Sos, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Puao, Nomor 4, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat VIII;

Hardin Satma, S. Sos, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Puao, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat IX;

Harjuna, S. Sos, Warga Negara : Indonesia, Alamat : Jalan Bay Pass, Lorong Puao, Nomor 4, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Myrwan, S.H. Dan Kawan-Kawan, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Myrwan, S.H. dan Rekan yang beralamat di Jalan Bunga Duri II Nomor 16C, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Maret 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat X;



3. Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, tempat kedudukan di Jalan H.E.A. Mokodompit No.9, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Minarni Baitu, S.H., M.H. Dan Kawan-Kawan, kesemuanya Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Maret 2023, yang selanjutnya disebut Turut Tergugat I;
4. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara Cq. Pemerintah Kota Kendari, Cq. Pemerintah Kelurahan Lalolara, tempat kedudukan, Jalan Lumba-Lumba, Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan Kuasanya kepada Dr. Kurniawan Ilyas, S.H.,M.H. Dan Kawan-Kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret 2023, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor: 35/Pdt.G/2023/PN Kdi, tanggal 2 Maret 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Setelah membaca Penetapan dari Ketua Majelis Hakim Nomor: 35/Pdt.G/2023/PN Kdi, tanggal 2 Maret 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti surat dalam perkara ini;

Setelah mendengarkan keterangan Saksi-Saksi dalam perkara ini;

Setelah mendengar pihak-pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 28 Februari 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 2 Maret 2023 dibawah Register perkara Nmor 35/Pdt/G/2023/PN Kdi mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas Kurang lebih 3.630 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 1639 Tahun 1998 Surat Ukur (SU) Nomor. 1980/1997 Tanggal 1 September 1997 yang dahulu terletak di Kelurahan Kambu, Kecamatan Poasia, Kotamadya Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, dan dengan adanya perkembangan pemekaran wilayah

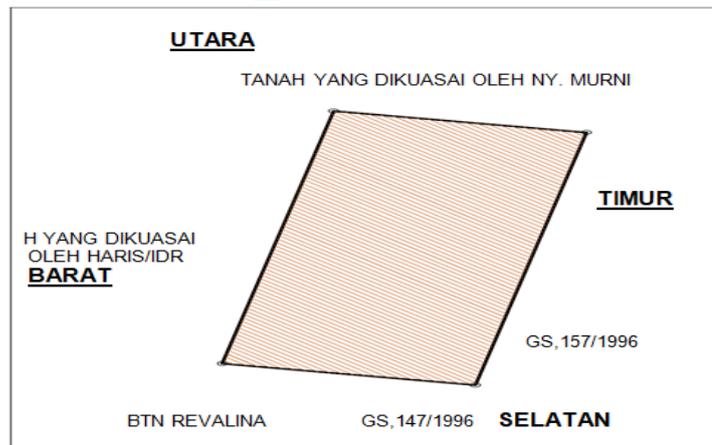
Halaman 4 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



Kotamadya Kendari, tanah Penggugat tersebut sekarang telah berada di Jalan HEA Mokodompit Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara;

2. Bahwa sebidang tanah hak milik Penggugat tersebut semula berasal dari Hak Milik Haji Ilyas Lapali, kemudian atas kesepakatan bersama sebidang tanah tersebut dialihkan kepada Penggugat melalui Akta Jual Beli Nomor. 19/3/PSA/1997 Tanggal 9 Mei 1997 dihadapan Notaris Kendari Hidayat,SH, pembelian bidang tanah tersebut juga dilengkapi dengan kwitansi tanda penerimaan uang Tertanggal 9 Mei 1997;
3. Bahwa sebidang tanah yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dan Haji Ilyas Lapali memiliki batas-batas dahulu sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan tanah milik Nyonya Murni;
 - Timur berbatas dengan tanah milik Hajjah Murni Hamundu;
 - Selatan berbatas dengan tanah milik Haji Nadjib;
 - Barat berbatas dengan tanah milik Haris/Idris;

Bahwa bidang tanah sebagaimana tersebut telah terlekat dengan Sertifikat Hak Milik sebagaimana uraian pada poin 1 dengan gambar situasi sebagai berikut:

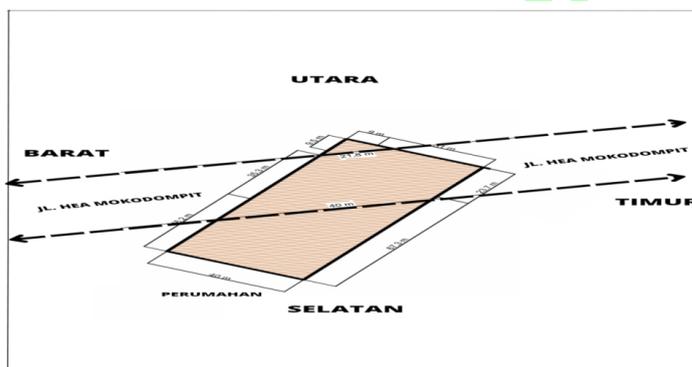


4. Bahwa semenjak bidang tanah milik Penggugat dibeli Tahun 1997 dari Haji Ilyas Lapali tidak pernah ada sama sekali keberatan dan gangguan dari pihak manapun juga termasuk dari para Tergugat maupun Turut Tergugat;
5. Bahwa pada kurang lebih tahun 2001 sampai 2019 akhir, Penggugat sudah sering tinggal di Kota Bau-Bau, sehingga praktis Penggugat tidak sesering sebelumnya mendatangi bidang tanah ini, akan tetapi semua kewajiban pajak kepada Negara seperti pajak PBB tetap di bayarkan oleh Penggugat;
6. Bahwa pada Tahun 2021 setelah Penggugat berada di Kota Kendari dan berkunjung ke Lokasi bidang tanah tersebut, Penggugat dikagetkan dengan



keadaan dan situasi bidang tanah milik Penggugat yang sudah terbelah oleh Jalan. Bahwa bidang tanah milik Penggugat dalam kesatuan Sertifikat Hak Milik Nomor 1639 Tahun 1998 Surat Ukur (SU) Nomor 1980/1997 Tanggal 1 September 1997 seluas Kurang lebih 3.630 M² telah terbelah oleh Jalan dan terlihat ada pembangunan Jalan;

7. Bahwa jalan dan Pembangunan jalan sebagaimana tersebut setelah Penggugat mencari informasinya ternyata diprogramkan oleh Pemerintah Kota kendari, Tergugat I (satu) dengan nama Pembangunan Ruas Jalan Mokodompit-ZA. Sugianto di Kelurahan lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari;
8. Bahwa setelah tanah milik Penggugat pada SHM Nomor. 1639 tersebut dikenakan Pembangunan Ruas Jalan Mokodompit-ZA. Sugianto yang diprogramkan oleh Tergugat I (satu), maka praktis luas tanah milik Penggugat berkurang, dari luas Kurang lebih 3.630 M² menjadi Kurang lebih 2.414 M² karena Tergugat I (satu) telah mengambil/menguasai tanpa hak tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 1.216 M² untuk kepentingan Pembangunan Ruas Jalan Mokodompit-ZA. Sugianto;
9. Bahwa setelah ditelusuri lagi ternyata bidang tanah milik Penggugat tersebut sebagaimana yang tampak pada sketsa gambar diatas telah dikuasai bahkan disertifikatkan oleh Almarhum TEPUMBUANO NADJIB, serta ahli warisnya yaitu masing-masing Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X;
10. Bahwa adapun detail sketsa gambar tanah hak milik Penggugat setelah dikuasai dan disertifikatkan oleh Almarhum TEPUMBUANO NADJIB, serta ahli warisnya yaitu masing-masing Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X seperti yang tampak dibawah ini;





- Pada sketsa gambar warna hijau disertifikatkan oleh Almarhum TEPUMBUANO NADJIB dengan SHM Nomor. 01807 Tahun 2021, bidang tanah dengan Sertifikat tersebut karena terkena dampak pembangunan Ruas Jalan Mokodompit-ZA. Sugianto di Kelurahan lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari telah diganti rugi dan yang mendapat ganti ruginya adalah Almarhum Tepumbuano Nadjib dan atau Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X;
 - Pada sketsa gambar warna biru langit disertifikatkan oleh Tergugat VIII (Delapan) HARYADIN dengan SHM Nomor. 01735 Tahun 2021;
 - Pada sketsa gambar warna kuning disertifikatkan oleh Tergugat IX (Sembilan) HARDIN SATMA dengan SHM Nomor. 01754 Tahun 2021;
 - Pada sketsa gambar warna coklat disertifikatkan oleh Tergugat X (Sepuluh) HARJUNA dengan SHM Nomor. 01756 Tahun 2021;
 - Pada sketsa gambar warna ungu disertifikatkan oleh Astarita dengan SHM Nomor. 01678 Tahun 2021;
 - Pada sket gambar warna biru disertifikatkan oleh Yulianti dengan SHM Nomor 01718 Tahun 2021;
11. Bahwa oleh karena bentuk fisik tanah Hak Milik Penggugat setelah ada pembangunan Ruas Jalan Mokodompit-ZA. Sugianto di Kelurahan lalolara,



Kecamatan Kambu, Kota Kendari yang diprogramkan oleh Tergugat I (satu) dan penguasaan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib yang dalam perkara ini tanggung jawab hukumnya beralih kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, telah berubah, maka untuk memudahkan pemetaan dan pengenalan terhadap bidang tanah milik Penggugat tersebut akan dikelompokkan menjadi empat bidang tanah terperkara sebagai berikut:

- a. Bidang Tanah I (Satu) sesuai sketsa gambar warna hijau yang disertifikatkan oleh Almarhum TEPUMBUANO NADJIB yang tanggung jawab hukumnya karena telah meninggal dunia dalam perkara ini beralih kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, dan saat ini dikuasai oleh Tergugat I (satu untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit-ZA. Sugianto luasnya kurang lebih 1.216 M² dan batas-batanya adalah sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Nyonya Murni;
 - Timur berbatasan dengan Ruas Jalan Mokodompit-ZA. Sugianto;
 - Selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Hardin Satma (Tergugat IX) dan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII;
 - Barat berbatasan dengan tanah Ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
- b. Bidang Tanah II (dua) sesuai sketsa gambar warna biru langit yang disertifikatkan oleh Tergugat VIII (Delapan) Haryadin luasnya kurang lebih 600 M² batas-batanya adalah sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib dan dikuasai oleh Tergugat I untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit-ZA. Sugianto;
 - Timur berbatasan dengan HJ. Murni Hamundu;
 - Selatan berbatasan dengan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Harjuna (Tergugat X);
 - Barat berbatasan dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Hardin Satma Tergugat IX;
- c. Bidang Tanah III (tiga) sesuai sketsa gambar warna kuning yang disertifikatkan oleh Tergugat IX (Sembilan) Hardin Satma luasnya kurang lebih 602 M² batas-batanya adalah sebagai berikut:



- Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib dan dikuasai oleh Tergugat I untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
 - Timur berbatas dengan Tanah Milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Tergugat VIII Haryadin;
 - Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat yang pernah disertifikatkan oleh ASTARITA dan YULIATI;
 - Barat berbatas dengan tanah milik Haris /Idris;
- d. Bidang Tanah IV (empat) sesuai sketsa gambar warna coklat yang disertifikatkan oleh Tergugat X (Sepuluh) Harjuna luasnya kurang lebih 585 M² batas-batanya adalah sebagai berikut:
- Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Tergugat VIII Haryadin;
 - Timur berbatas dengan HJ. Murni Hamundu;
 - Selatan berbatas dengan BTN Refalina;
 - Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat yang pernah disertifikatkan oleh ASTARITA dan YULIATI;

Bahwa keempat bidang tanah dengan masing-masing luas dan batas tersebut diatas mohon disebut dengan tanah obyek sengketa bidang I (satu), tanah obyek sengketa Bidang II (dua), tanah obyek sengketa bidang III (tiga) dan tanah obyek sengketa bidang IV (empat);

12. Bahwa bidang tanah berikut:

- Pada sket gambar warna ungu disertifikatkan oleh Astarita dengan SHM Nomor. 01678 Tahun 2021;
- Pada sket gambar warna biru disertifikatkan oleh Yuliati dengan SHM Nomor. 01718 Tahun 2021;

Telah dimintakan penghapusan hak milik oleh masing-masing yang bersangkutan. Bahwa penghapusan hak tersebut karena Sdri. Astarita, Sdr. Yuliati dan Penggugat pernah dimediasi di Kantor Badan Pertanahan Kota Kendari, Penghapusan Hak tersebut dilakukan karena Sdri. Astarita, Sdr. Yuliati menyadari bahwa ternyata bidang tanah yang disertifikatkan adalah hak milik Penggugat, dan karenanya setelah terjadi penghapusan hak maka secara otomatis bidang tanah tersebut kembali menjadi bagian SHM Nomor. 1639 Tahun 1998 Surat Ukur (SU) Nomor. 1980/1997 Tanggal 1 September 1997 karena SHM milik Penggugat



tersebut adalah merupakan Sertifikat induk yang belum pernah dilakukan pengalihan kepada siapapun juga;

13. Bahwa tanah obyek sengketa bidang I (satu) yang saat ini dikuasai oleh Tergugat I seluas kurang lebih 1.216 M² yang diperoleh secara melawan hukum dari Almarhum Tepumbuano Nadjib yang setelah meninggalnya kini diwakilkan beban keperdataannya kepada masing-masing ahli warisnya antara lain, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, awalnya diklaim sebagai miliknya, padahal sejatinya pada batas-batas tanah antara lain:

- Pada Surat Keterangan yang menerangkan tentang kepemilikan tanah Drs. Haji Ilyas Lapali (tanah obyek sengketa), Tergugat IX Hardin Satma dan Tergugat X Harjuna menandatangani batas-batas tanah sengketa;
- Pada Surat Keterangan lainnya yang menerangkan tentang kepemilikan tanah Drs. Haji Ilyas Lapali (tanah obyek sengketa), Almarhum Tepumbuano Nadjib menandatangani batas-batas;
- Pada Akta Jual beli Nomor Nomor. 19/3/PSA/1997 Tanggal 9 Mei 1997 dihadapan Notaris Kendari, Hidayat,SH, terdapat nama Almarhum Tepumbuano Nadjib pada batas sebelah selatan yang menandakan bahwa batas sebelah selatan tanah obyek sengketa berbatas langsung dengan tanah milik Almarhum Tepumbuano Nadjib/Haji.Nadjib, kini tanah batas bagian sebelah selatan obyek sengketa telah beralih menjadi tanah bangunan BTN REVALINA;

Bahwa tanah obyek sengketa bidang I (satu) tersebut setelah Penggugat menelusurinya ternyata diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01807 Tahun 2021 oleh Turut Tergugat I (satu);

14. Bahwa tanah obyek sengketa bidang II (dua) yang saat ini masih dalam penguasaan Tergugat VIII (Delapan) Hariyadin seluas kurang lebih 600 M² sebagai ahli waris dari Almarhun Tepumbuano Nadjib dikuasai berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01735 tahun 2021 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (satu) dan diketahui oleh Turut Tergugat II (dua);

15. Tanah obyek sengketa bidang III (tiga) yang saat ini masih dalam penguasaan Tergugat IX (sembilan) Hardin Satma seluas Kurang lebih 602 M² sebagai ahli waris dari Almarhun Tepumbuano Nadzib dikuasai berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01754 Tahun 2021 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (satu) dan diketahui oleh Turut Tergugat II (dua);

16. Tanah obyek sengketa Bidang IV (empat) yang saat ini masih dalam penguasaan Tergugat X (Sepuluh) Harjuna seluas Kurang lebih 585 M²



sebagai ahli waris dari Almarhum Tepumbuano Nadjib dikuasai berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 01756 Tahun 2021, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (satu) dan diketahui oleh Turut Tergugat II (dua);

17. Bahwa dimasukannya Tergugat II (dua) sampai Tergugat X (sepuluh) dalam permasalahan ini mengingat kesemuanya adalah ahli waris Almarhum Tepumbuano Nadjib, dimana secara hukum harus bertanggung jawab terhadap hak dan kewajiban pewaris selama ia masih hidup, sedangkan secara khusus masing-masing Tergugat yaitu Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X disamping sebagai ahli waris Tepumbuano Nadjib yang harus memikul tanggung jawab hukum Pewaris juga harus dibebani pertanggungjawaban hukum lainnya karena ketiganya sedang menguasai secara fisik tanah obyek sengketa sebagaimana penjelasan diatas;
18. Bahwa penguasaan tanah obyek sengketa bidang I (satu) oleh Tergugat I (satu) yang dijadikan sebagai areal ruas jalan Mokodompit – ZA. Sugianto di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari sebenarnya tidak dipermasalahkan oleh Penggugat karena jalan yang dibuka oleh Tergugat I (satu) tersebut adalah jalan bagi kepentingan umum, akan tetapi karena pembangunan jalan tersebut dilaksanakan dengan pola ganti rugi, maka permasalahan pokok bagi Penggugat adalah tentang ganti rugi tanah sengketa bidang I (satu) tersebut, kepada siapakah Tergugat I (satu) harus memberikan ganti ruginya...?;
19. Bahwa kalau dilihat dari aspek pengakuan Negara terhadap tanah obyek sengketa bidang I (satu) antara SHM Nomor 1639 Tahun 1998 yang dimiliki oleh Penggugat dan SHM Nomor 01807 Tahun 2021 yang dipegang oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib, jelas sekali lebih kuat SHM yang dimiliki oleh Penggugat, hal ini bisa terjadi karena Penggugat benar-benar sebagai pemilik sah setelah tanah obyek sengketa bidang I (satu) tersebut dibeli dengan itikad baik dari seseorang yang bernama Haji Ilyas Lapali pada tahun 1997, dimana Almarhum Tepumbuano Nadjib turut bertanda tangan pada batas sebelah Selatan. Dan oleh karena tanah obyek sengketa bidang I (satu) tersebut adalah murni hak milik Penggugat maka seharusnya ganti rugi yang diberikan oleh Tergugat I (satu) kepada Almarhum Tepumbuano Nadjib dan/atau ahli warisnya yaitu, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, patut dialihkan/diberikan dan diterima oleh Penggugat;



20. Bahwa demikian juga kalau melihat nilai kekuatan SMH Nomor 1639 Tahun 1998 yang dimiliki oleh Penggugat dan SHM yang dipegang oleh Tergugat VIII (Delapan), IX (Sembilan) dan Tergugat X (Sepuluh) yang baru diterbitkan oleh Turut Tergugat I Tahun 2021, maka otomatis akan lebih kuat SHM yang dimiliki oleh Penggugat karena terbit jauh sebelumnya dan ketika terbit sejak tahun 1998 tidak ada komplain atau keberatan dari pihak manapun juga, secara hukum jika Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan telah melewati 5 tahun maka hak menuntut dari pihak lain juga telah gugur dan hilang;
21. Bahwa penguasaan tanah obyek sengketa bidang I, II, III dan IV oleh Para Tergugat yang didukung oleh Para Turut Tergugat tersebut tentunya sangat mencedraai rasa keadilan karena Penggugat telah menguasai / memiliki kurang lebih 25 tahun;
22. Bahwa meskipun tanah obyek sengketa aquo saat ini sebagian telah terbelah oleh jalan baru akibat pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat I (satu), sedang yang sisanya masih dalam penguasaan Para Tergugat lainnya dengan cara menerbitkan SHM secara melawan hukum, tetapi tidak sedikitpun melemahkan perjuangan Penggugat untuk meraih dan memiliki kembali tanah yang menjadi hak miliknya tersebut, karena menurut Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat adalah subyek hukum yang dalam perkara ini dipandang tidak beritikad baik terhadap penguasaan hak atas tanah tersebut, Para Tergugat dan para Turut Tergugat telah merampas hak-hak rakyat kecil, juga merampas dan mengebiri hak-hak masyarakat local dengan bertameng kepada kepentingan pembangunan dan kepentingan lainnya;
23. Bahwa terhadap bidang tanah yang disertifikatkan oleh masing-masing;
 - Astarita dengan SHM Nomor 01678 Tahun 2021;
 - Yuliati dengan SHM Nomor 01718 Tahun 2021;Penggugat tidak lagi menjadikan keduanya sebagai Tergugat karena faktanya baik Astarita maupun Yuliati telah memohonkan penghapusan hak, dan BPN telah menghapus hak-hak tersebut;
24. Bahwa tanah milik Penggugat yang dicaplok oleh Para Penggugat dan Turut Tergugat tersebut, memiliki bukti-bukti kuat, hal ini akan dibuktikan nantinya dalam persidangan *a quo*;
25. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut dibeli secara lazim menurut hukum dari Ilyas Lapali pada Tahun 1997 dengan terlebih dahulu melalui



pencermatan dan penelusuran hak kepada instansi terkait, oleh karena itu Penggugat tergolong sebagai pembeli yang beritikad baik;

26. Bahwa jenis perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para turut Tergugat tersebut telah berkategori sebagai perbuatan melawan hukum karena telah terdapat dugaan kuat menghalangi dan merampas hak Penggugat yang secara hukum harus dilindungi;
27. Bahwa oleh karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I (satu) nyatanya telah merugikan Penggugat maka Tergugat I (satu) wajib memberikan ganti rugi sebagian tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 1.216 m² yang terkena dampak Pembangunan ruas jalan Mokodompit - ZA Sugianto di Kelurahan lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari;
28. Bahwa oleh karena Almarhum Tepumbuano Nadjib yang saat ini diwakili oleh Para ahli warisnya, juga Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X sebagai ahli waris telah mensertifikatkan tanah sengketa bidang I, II, III dan IV secara melawan hukum, maka:
 - Untuk Tergugat I (satu) wajib membayarkan uang ganti rugi kepada Penggugat sebesar ganti rugi yang ditentukan menurut hukum yang berlaku;
 - Untuk Tergugat VIII, IX, dan X yang mendapatkan bidang tanah dari orang tuanya tersebut wajib menyerahkan tanpa syarat tanah obyek sengketa bidang II, III dan IV kepada Penggugat secara suka rela;
29. Bahwa karena tanah obyek sengketa bidang II, III dan IV tersebut telah dikuasai oleh Tergugat VIII (Delapan), IX (Sembilan) dan Tergugat X (Sepuluh), maka seyogyanya diletakan sita jaminan supaya menjamin adanya pelaksanaan putusan berikutnya;
30. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan aquo maka sangat beralasan hukum jika Para Tergugat dibebani dengan pengenaan uang paksa sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) setiap harinya bilamana ada keterlambatan atau lalai dalam menjalankan putusan;
31. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang autentik maka untuk menjamin dilaksanakan putusan, mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, dan kasasi atau perlawanan pihak lain;
32. Bahwa penguasaan Para Tergugat atas tanah obyek sengketa dilandasi dengan adanya itikad buruk, sehingga Surat-surat yang dianggap autentik saat ini berupa:



- SHM Nomor 01807 tahun 2021 atas nama Alm. Tepumbuano Nadjib;
- SHM Nomor. 01735 Tahun 2021 atas nama Haryadin;
- SHM Nomor. 01754 Tahun 2021 atas nama Hardin Satma;
- SHM Nomor. 01756 Tahun 2021 atas nama Harjuna;

Atau akta/surat dibawah tangan yang berkaitan dengan legalitas tanah obyek sengketa, mohon untuk dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum lagi semenjak putusan aquo diucapkan;

33. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua pengadilan Negeri Kendari Cq Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo agar menjatuhkan Putusan dengan amar berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa antara lain:
 - a. Tanah obyek sengketa bidang I (Satu) sesuai sketsa gambar warna hijau yang disertifikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib yang dalam perkara aquo diwakilkan tuntutan keperdataannya kepada masing-masing Tergugat II (dua) sampai Tergugat X (sepuluh) dan saat ini dikuasai oleh Tergugat I (satu) untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto luasnya kurang lebih 1.216 M² dan batas-batanya adalah sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan tanah milik Nyonya Murni;
 - Timur berbatas dengan Ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
 - Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Hardin Satma Tergugat IX (sembilan) dan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan);
 - Barat berbatas dengan tanah ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
 - b. Tanah obyek sengketa bidang II (dua) sesuai sketsa gambar warna biru langit yang disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan) sebagai salah satu dari ahli waris Tepumbuano Nadjib luasnya kurang lebih 600 M² batas-batanya adalah sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib dan dikuasai oleh Tergugat I untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit – ZA Sugianto;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur berbatas dengan Hj. Murni Hamundu;
 - Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Harjuna Tergugat X (sepuluh);
 - Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Hardin Satma Tergugat IX (Sembilan);
- c. Tanah obyek sengketa bidang III (tiga) sesuai sketsa gambar warna kuning yang disertifikatkan oleh Hardin Satma Tergugat IX (sembilan), sebagai salah satu dari ahli waris Tepumbuano Nadjib luasnya kurang lebih 602 M² batas-batanya adalah sebagai berikut:
- Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib dan dikuasai oleh Tergugat I untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
 - Timur berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan);
 - Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat yang pernah disertifikatkan oleh Astarita dan Yuliati;
 - Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat Idris;
- d. Tanah obyek sengketa bidang IV (empat) sesuai sketsa gambar warna coklat yang disertifikatkan oleh Harjuna Tergugat X (sepuluh) sebagai salah satu dari ahli waris Tepumbuano Nadjib luasnya kurang lebih 585 M² batas-batanya adalah sebagai berikut:
- Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan);
 - Timur berbatas dengan Hj. Murni Hamundu;
 - Selatan berbatas dengan BTN Refalina;
 - Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat yang pernah disertifikatkan oleh Astarita dan Yuliati;

Adalah sah milik Penggugat Drs.H.Suleman Safaa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1639 Tahun 1998, Surat Ukur (SU) Nomor 1980/1997 tanggal 1 September 1997;

3. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat:
- SHM Nomor 01807 tahun 2021 atas nama Alm. Tepumbuano Nadjib;
 - SHM Nomor 01735 tahun 2021 atas nama Haryadin;
 - SHM Nomor 01754 tahun 2021 atas nama Hardin Satma;

Halaman 15 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



- SHM Nomor 01756 tahun 2021 atas nama Harjuna;
Atau akta / surat dibawah tangan yang berkaitan dengan legalitas tanah obyek sengketa;
- 4. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I (satu) menempati, menduduki dan membayarkan ganti rugi tanah obyek sengketa bidang I (satu) kepada Almarhum Tepumbuano Nadjib dan / atau kepada para ahli warisnya yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X menguasai, menduduki dan mensertifikatkan tanah obyek sengketa bidang II, III dan IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 6. Menyatakan hukum bahwa tindakan Turut Tergugat II (dua) dengan menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah dan / atau surat-surat yang berkaitan dengan legalitas tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Turut Tergugat I (satu) dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik pada tanah obyek sengketa bidang I, II, III, IV untuk menjadi hak Almarhum Tepumbuano Nadjib yang secara hukum jatuh kepada ahli warisnya, kemudian kepada Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, yang juga merupakan ahli waris Almarhum Tepumbuano Nadjib adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 8. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
- 9. Menghukum Tergugat I (satu) untuk membayar ganti rugi terhadap sebagian bidang tanah seluas kurang lebih 1.216 M² yang terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit - ZA Sugianto di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari sebesar nilai ganti rugi berdasarkan tim Appraisal;
- 10. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, untuk membayar:
 - Kerugian Materil sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua miliar) bentuk kerugian ini terjadi karena Almarhum Tepumbuano Nadjib dan atau ahli warisnya antara lain Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan



Tergugat X telah menyusahkan Penggugat hingga harus mengurus permasalahan haknya sampai kepada tingkatan Pengadilan;

- Kerugian imateril sebesar Rp.50.000.000.000 (lima puluh miliar), bentuk kerugian ini terjadi karena alamarhum Tepumbuano Nadjib dan atau ahli warisnya antara lain Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, telah merendahkan harkat dan martabat Penggugat;
- 11. Memerintahkan kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, sebagai ahli waris dari alamarhum Tepumbuano Nadjib dan Para Turut Tergugat atau siapa saja yang menguasai, menduduki tanah sengketa bidang II, III, dan IV sebagaimana tersebut dalam gugatan untuk mengosongkannya dan dalam keadaan baik secara serta merta, tanpa syarat dan dalam waktu seketika;
- 12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan;
- 13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X untuk membayar uang paksa sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
- 14. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
- 15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar: atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, pihak Penggugat, Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing hadir kuasanya, sedangkan Tergugat II tidak hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Para Pihak untuk berdamai melalui proses mediasi dengan menunjuk Arya Putra Negara Kutawaringin, S.H., M.H. sebagai Hakim Mediator, akan tetapi upaya perdamaian melalui proses mediasi tersebut tidak berhasil atau gagal, kemudian pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat



gugatan dan setelah dibacakan surat gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tidak akan mengajukan perubahan pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 2 Mei 2023 sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa perkara yang dimohonkan. Substansi Gugatan yang diajukan Penggugat adalah berkaitan dengan Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari (Turut Tergugat I) untuk dan atas nama Tergugat II sampai dengan Tergugat X, demikian maka hal pokok yang dipersoalkan adalah berupa tindakan hukum administrasi negara yang merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri. Maka telah cukup alasan hukum untuk menyatakan bahwa gugatan tidak memenuhi syarat formil;

B. DALAM POKOK PERKARA

Kami dengan tegas menolak dan membantah materi gugatan dalam pokok perkara;

Angka 13 Surat Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Pemerintah Kota Kendari memperoleh bidang tanah seluas 1.216 M² secara melawan hukum;

Bantahan:

Bahwa obyek sengketa yang dinyatakan oleh Penggugat diperoleh secara melawan hukum oleh kami adalah yang termasuk dalam Bidang Tanah I, atas nama Temubuano Najib dan telah meninggal dunia pada pertengahan tahun 2021 dan atas bidang tanah tersebut telah diberikan Hibah Wasiat kepada Hardin Satma berdasarkan Surat Keterangan Hibah dibuat di bawah tangan bermaterai dan Saksi yang cukup yang dibuat dan ditandatangani oleh Tempubuano Najib, dan dicatatkan oleh Kantor Kelurahan Lalolara Nomor Register : 592.4/59/III/2021 pada tanggal 10 Maret 2021. Untuk bidang tanah lainnya, selain Bidang Tanah I tidak terkait dengan Pemerintah Kota Kendari;

Perolehan tanah seluas 1.216 M² tersebut telah dilakukan berdasarkan Norma Hukum dan Peraturan Perundang-Undangan:

1. Perolehan tanah sebagaimana yang dijelaskan dilakukan berdasarkan prosedur dan tata cara yang diatur dalam UU No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 19 tahun 2021, khususnya berkaitan dengan identifikasi kepemilikan tanah untuk dapat dimuat dalam daftar nominatif sebagai pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian, yaitu melalui tahapan



perencanaan, persiapan, dan pelaksanaan pengadaan tanah. Termasuk tahapan sosialisasi secara umum kepada seluruh masyarakat untuk menyiapkan alat bukti dan/atau alas hak, verifikasi data yuridis dan fisik untuk mengumpulkan pihak yang berhak, publikasi daftar pihak yang berhak, masa sanggah dan keberatan atas daftar pihak yang berhak, yaitu dimulai dari bulan Maret tahun 2021 sampai dengan pembayaran ganti kerugian pada pihak yang berhak, yaitu pada bulan September 2021;

Adapun atas obyek sengketa, teridentifikasi oleh Tim Pengadaan berada pada penguasaan fisik alm. Tembuano Najib dengan alat bukti yaitu Surat Keterangan Tanah Nomor 592.II/12/91 tanggal 6 Februari 1991 yang ditandatangani oleh Kepala Wilayah Kecamatan Poasia, yang kemudian dikuatkan kembali dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik oleh Hardin Satma pada tanggal 10 Maret tahun 2021 dan diketahui oleh Kepala Kelurahan Lalora dengan Saksi-Saksi Ketua RW 01, Ketua RT. 04, Arnas (batas Sebelah Barat) dan Yuliati (Batas sebelah utara). Dari perolehan data fisik tersebut, diverifikasi kembali oleh Tim Pengadaan Tanah melalui Aplikasi Sentuh Tanahku yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan tidak ditemukan data kepemilikan di atas obyek yang sama, sehingga Hardin Satma dimasukkan dalam daftar pihak yang berhak, yang kemudian dipublikasikan kembali untuk memberikan ruang bagi masyarakat apabila terdapat keberatan;

Pada periode Maret (pengumpulan data) hingga pemberian ganti kerugian pada bulan September 2021 tidak ada satupun keberatan atas hal tersebut. Identifikasi bidang tanah ini pula beriringan dengan verifikasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Kendari atas pengajuan permohonan Hak atas tanah oleh Alm. Tempubvano Najib yang kemudian diberikan sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kota Kendari pada bulan pada tanggal 2 juli 2021. Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (2) PP No. 19 tahun 2021 sudah cukup menjadi bukti klaim hak atas tanah dan mengikat instansi yang membutuhkan tanah untuk memberikan ganti kerugian pada pihak yang mengajukan bukti dan alas hak yang dianggap cukup;

Untuk itu, karena perolehan tanah telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka Pemerintah Kota Kendari tidak dapat dianggap melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

2. Tanah diperoleh dengan itikad baik dan memenuhi asas kepatutan;

Dengan dilakukannya segala mekanisme dan prosedur perolehan tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan aquo, maka Pemerintah



Kota Kendari telah memenuhi prinsip itikad baik dalam hubungan keperdataan, yang mana telah pula dilakukan penelitian, baik fisik maupun data yuridis, dengan cara-cara yang patut. Termasuk adanya jaminan bahwa, pihak yang berhak adalah benar menguasai bidang tanah;

Karena tanah diperoleh dengan itikad baik dengan cara yang patut, maka tindakan Pemerintah Kota Kendari tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan hukum, dan dilepaskan dari segala tuntutan hukum;

3. Pihak yang berhak atau dalam hal ini adalah Hardin Satma (Tergugat IX), telah menyatakan kebenaran informasi yang diberikan kepada Pemerintah Kota Kendari dan menyatakan untuk membebaskan Pemerintah Kota Kendari dari segala tuntutan hukum di kemduain hari, yang dimuat dalam:

a. Surat Pernyataan Melepaskan dan Menyerahkan Penguasaan Tanah yang dibuat di bawah tangan dan bermaterai cukup di hadapan saksi-saksi, yang dibuat oleh Hardin Satma pada tanggal dan telah dicatatkan oleh Kantor kecamatan Kambu Nomor 593/127/2021;

b. Surat Pernyataan dibawah tangan, bermaterai dan disaksikan oleh saksi yang cukup, yang dibuat oleh Hardin Satma;

Untuk itu, maka sudah sepatutnya Pemerintah Kota Kendari dibebaskan dari segala tunutan hukum. Sengketa dalam perkara perdata ini, adalah sengketa antara pihak-pihak yang mengklaim hak atas tanah;

4. Adanya unsur kelalaian Penggugat atas hak atas tanah yang diklaim sebagai miliknya;

a. Bahwa Penggugat tidak melaksanakan kewajiban untuk memelihara dan mengusahakan sendiri tanahnya, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak yang ekonomis lemah;

Hal ini diakui sendiri oleh Penggugat dalam Surat Gugatan, angka (5), yang tidak mengolah tanah yang ditunjuk dalam Sertifikat miliknya. Pada obyek tanah tidak ditemukan pula ciri-ciri pengelolaan yang dilakukan oleh Penggugat, baik tumbuhan maupun tambak. Pada waktu dilakukan verivikasi lapangan, memang Tempubuano Najiblah yang menguasai secara fisik, yang kemudian turun waris pada Hardin Satma;



- b. Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan apapun selama proses pengadaan tanah, yang telah bermula sejak akhir tahun 2019 sampai dengan akhir tahun 2021;

Tidak cukup alasan bahwa Penggugat tidak mengetahui adanya pengadaan tanah, sebab telah dilakukan sosialisasi baik pemberitaan media, maupun sosialisasi yang dilakukan untuk masyarakat secara umum diadakan di Kecamatan Kambu, publikasi daftar penerima hak, serta selama periode pengajuan keberatan pula telah mulai dimobilisasi alat-alat berat pada obyek lokasi pembangunan jalan inner ring road. Alasan ketidaktahuan, disebabkan karena Penggugat tidak melaksanakan kewajiban memelihara tanahnya sendiri;

Karena terdapat unsur kelalian dari Penggugat atas klaimnya atas hak atas tanah, adalah tidak patut dan tidak adil untuk menempatkan Pemerintah Kota Kendari bertanggung jawab atas kelalaian Penggugat;

Primair:

I. Dalam Eksepsi

Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah menurut huku, tuntutan Penggugat untuk membayar ganti rugi atas tanah yang diklaimnya;
3. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan melawan Hukum;
4. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar: apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a qua et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat III juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 2 Mei 2023 dengan dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat III (Tiga) menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat yang tertuang dalam Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III (Tiga);

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Bahwa melihat dan mencermati isi gugatan Penggugat secara menyeluruh lebih kepada Sertifikat Hak Milik Penggugat tahun 1998 dan



Sertifikat Hak Milik Tergugat Ahli waris H. Tepumbuano Nadjib (Alm) yang diterbitkan tahun 2021, sehingga menurut Tergugat adanya tumpang tindih/Over lapping atas Sertifikat tersebut dan seyogyanya permasalahan tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut untuk menguji Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan Sertifikat hak milik tersebut;

- b. Bahwa melihat dalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 12 angka 26 serta Petitumnya pada halaman 15 pada angka 4, 6 dan 7 yang menyatakan tindakan Tergugat I (Pemerintah Kota Kendari) dan Turut Tergugat I (Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari) serta Turut Tergugat II (Pemerintah Kelurahan Laloara) semuanya adalah Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, mengatur bahwa Perbuatan Melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
- c. Bahwa Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 mengatur sebagai berikut:

Pasal 10:

“Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini Mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan”

Pasal 11:

“perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”

- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan Perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum merupakan kewenangan PTUN untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat III (Tiga) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan atas Eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara dengan amar mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat III (Tiga), serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

a. Bahwa dari uraian posita Penggugat terhadap objek sengketa, terdapat pihak lain yang sudah disebutkan namanya yaitu Astarita dan Yuliati yang saat ini masih menguasai objek sengketa berdasarkan penguasaan fisik yang diterbitkan oleh Kelurahan Laboara/turut Tergugat II serta surat jual beli sehingga hak Astarita dan Yulliati masih melekat pada objek sengketa aquo;

b. Bahwa adapun keterangan Penggugat yang menyatakan Astarita dan Yuliati telah memohonkan penghapusan Sertifikat Hak milik/SHM miliknya, itu hanya pengakuan dari Penggugat karena selama proses mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari antara Penggugat dan Ahli Waris H. Tepombuano Nadjib, Pihak Astarita dan Yuliati tidak pernah mengikuti mediasi tersebut, sehingga untuk kelengkapan pihak dalam perkara Aquo seharusnya Astarita dan Yuliati ikut ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo;

c. Bahwa penghapusan Sertifikat hak milik tidak serta merta menghilangkan hak daripada Astarita dan Yuliati karena kedua subyek hukum tersebut masih memiliki bukti surat berupa Surat Penguasaan fisik serta keterangan jual beli dimana untuk membatalkan atau menyatakan Surat Penguasaan fisik dan keterangan jual beli tersebut harus mendapatkan Putusan dari Pengadilan Negeri;

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas karena tidak ditariknya Astarita dan Yuliati sebagai Pihak Tergugat yang mana masih menguasai objek sengketa adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga dapat berakibat Putusan perkara A quo dikemudian hari tidak bisa di

Halaman 23 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi/dijalankan, karena adanya pihak lain yang tidak ikut digugat dalam perkara *a quo* dan tidak berkewajiban untuk terikat terhadap Putusan perkara *a quo*;

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat III (Tiga) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan Gugatan Penggugat Kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur libel*)

a. Bahwa benar Tergugat II (dua) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) adalah ahli waris dari H. Tepumbuano Nadjib (Alm), dimana Tergugat III (tiga) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) berdomisili di Kota Kendari tetapi untuk ahli waris Tergugat II (dua) atas nama Wenipa sudah lama berdomisili di Kota Makassar, sehingga alamat/domisili Tergugat dalam Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

b. Bahwa kekaburan atau ketidakjelasan gugatan Penggugat juga terlihat pada objek sengketa, dimana Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa berupa tanah yang sudah disertifikatkan menjadi 4 bagian objek sengketa (vide:halaman 7 dan 8), dimana bagian-bagian objek sengketa tersebut semua telah disertifikatkan sehingga untuk mendudukkan permasalahan tersebut seharusnya Penggugat memisahkan dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk obyek sengketa bidang I (satu) yang di sertifikatkan oleh H. Tepumbuano Nadjib (Alm) dengan nomor SHM 01807 tahun 2021 menjadi warisan kepada seluruh ahli waris, sehingga didudukkan ahli waris sebagai Tergugat hanya sebatas obyek sengketa bidang I (satu);
- Untuk obyek sengketa bidang II (dua) yang disertifikan oleh Hariyaddin dengan nomor SHM 01735 tahun 2021 seharusnya terpisah dari Tergugat ahli waris dan didudukkan sebagai Tergugat tersendiri dalam perkara *a quo* karena melekat hak pribadi atas obyek sengketa bukan hak daripada seluruh ahli waris, hal demikian juga pada obyek sengketa bidang III (tiga) dan IV (empat) masing-masing sudah disertifikatkan oleh Hardin Satma dan Harjuna yang

Halaman 24 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



seharusnya tidak bisa digabung sebagai Tergugat ahli waris tetapi harus didudukkan sebagai Tergugat diluar dari ahli waris;

c. Bahwa ketidakjelasan atau kekaburan gugatan Penggugat yang lain terlihat dalam posita gugatannya, dimana Penggugat menyatakan para Tergugat dan para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi tidak menguraikan dasar hukum perbuatan melawan hukumnya, sebagaimana penjelasan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 449, yaitu:

"Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke ground*). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil, gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijkeen bepaalde conclusieve*)";

d. Bahwa Penggugat mendalilkan para Tergugat dan para turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak serta merta menguraikan unsur-unsur yang terpenuhi sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana diketahui perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata memiliki beberapa unsur, dan terhadap keseluruhan unsur-unsur perbuatan dalam Pasal 1365 KUHPerdata haruslah terpenuhi seluruhnya, jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Dengan tidak menjelaskannya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menjadikan gugatan Penggugat tidak memberikan dasar hukum yang jelas dalam dalil-dalil yang diberikan dan hanya berupa asumsi-asumsi dan dugaan yang tidak berdasar, berdasarkan hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur libel*);

e. Bahwa juga terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan, dimana dalam petitum Penggugat pada angka 10 meminta kerugian materiil dan kerugian immaterial tetapi tidak menguraikan kerugian tersebut dalam posita gugatan, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);

f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur, oleh karenanya memperhatikan Yurisprudensi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 21 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1971, Jo. No. 1149 K/Sip/1975, mengingat gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, maka menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

4. Gugatan Penggugat Error In Objecto (Gugatan salah obyek)

- a. Bahwa Obyek Gugatan Penggugat dalam perkara ini a quo menurut hukum adalah Error In Objecto (salah objek) oleh karena tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang saat ini sudah turun warisan kepada seluruh Ahli Warisnya yaitu Tergugat II sampai dengan Tergugat X, dimana tanah tersebut dibuka dan diolah oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib sejak Tahun 1970 dengan luasan kurang lebih 2 hektar yang terletak di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu Kota Kendari yang dahulu tanah tersebut terletak di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga Dati II Kendari;
- b. Bahwa orang tua para ahli waris Almarhum H. Tepumbuano Nadjib menguasai tanah tersebut sampai dengan meninggal dunia tahun 2021, dan sebahagian tanah tersebut sebelum Almarhum H. Tepumbuano Nadjib meninggal dunia telah dijual dan dibagikan kepada anak-anaknya, sehingga luasan tanah milik Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang tersisa adalah 1166 meter persegi, kemudian tanah tersebut terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto;
- c. Bahwa Almarhum H. Tepumbuano Nadjib dalam melakukan transaksi penjualan tanah miliknya baik kepada pemerintah Kota Kendari maupun kepada pihak lain yang berada disekitar lokasi objek sengketa semuanya memiliki bukti, dan tidak ada satupun transaksi penjualan dengan atas nama Haji Ilyas Lapali, sehingga menjadi aneh Penggugat datang mengklaim tanah A quo adalah miliknya, dimana pembelian Penggugat berasal dari Haji Ilyas Lapali yang sama sekali tidak ada hak diatas tanah a quo;
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum Acara Gugatan Penggugat adalah Error In Objecto (salah objek), sehingga menurut hukum gugatan Penggugat tersebut sangat layak dan patut untuk ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 26 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bahagian eksepsi diatas adalah merupakan bahagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III (Tiga) menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil-dalil posita dan petitum dari gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui dalam jawaban ini:
3. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada halaman 4 dan 5, poin 1,2 dan 4, Tergugat III (Tiga) menanggapi kalau tanah/lahan yang dibeli oleh Penggugat kepada Haji Ilyas Lapali tidak memiliki dasar, karena sejak Tahun 1970 orang tua Tergugat III (Tiga) mengolah tanah tersebut dan tidak pernah mengalihkan baik jual-beli maupun peralihan yang lainnya kepada Haji Ilyas Lapali, karena Almarhum Orang tua Tergugat III (Tiga) baik menjual tanah miliknya atau menghibahkannya semua memiliki bukti tertulis atau kata lain Almarhum orang tua Tergugat III (Tiga) adalah orang yang sangat teliti terkait administrasi/tertib administrasi. Kemudian juga kalau melihat dalam uraian seluruh Posita Penggugat juga tidak menerangkan atau menjelaskan darimana Haji Ilyas Lapali memperoleh tanah/lahan objek sengketa sehingga dibeli oleh Penggugat;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam positanya angka 4 menjelaskan batas-batas tanah juga terdapat kekeliruan dalam batas-batas tersebut, kalau merujuk dalam dokumen Almarhum orang tua Tergugat III (Tiga) pada tahun 1990an batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan tanah/empang Sdr. : Ali/ Ati, Alkadir;
 - Timur berbatasan dengan tanah/empang sdr. : Saraka;
 - Selatan berbatasan dengan tanah sdr. : Banginduru, BA;
 - Barat berbatasan dengan tanah sdr : Banaaha;Dan untuk batas-batas sekarang adalah:
 - Utara berbatasan dengan tanah H. Darma;
 - Timur berbatasan dengan tanah H. Mahmud Hamundu yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat III (Tiga);
 - Selatan berbatasan dengan tanah BTN Revalina yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat III (Tiga);
 - Barat berbatasan dengan tanah Annas;
5. Bahwa dalil posita Penggugat dalam gugatannya pada angka 5 dan 6 terlihat tidak sinkron atau saling bertentangan, dimana Penggugat

Halaman 27 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



mengatakan pada tahun 2001 sampai 2019 akhir sudah menetap di Kota Bau-Bau dan ditahun 2021 Penggugat berada di Kota Kendari, ada jeda antara akhir 2019 dan tahun 2021, apakah Penggugat ragu mengatakan kalau sejak tahun 2001 sampai 2021 karena takut gugatan Daluarsa karena sudah menelantarkan tanah/lahan selama 20 tahun lebih?;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam positanya pada angka 7 sampai dengan angka 11, Tergugat III (Tiga) akan menanggapi sebagai berikut:

6.1. Bahwa dalam hal pembebasan lahan yang dilakukan oleh Tergugat I atau Pemerintah Kota Kendari adalah sudah sesuai mekanisme dan prosedural, karena dalam hal pembebasan lahan oleh Tergugat I sudah disosialisaikan kepada masyarakat setempat atau sepanjang jalan yang terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto selama 6 bulan lamanya;

6.2. Bahwa untuk penggantian kerugian yang diperoleh oleh Almarhum H. Tepumbunao Nadjib/Orang tua Tergugat III (Tiga) adalah sudah tepat dan benar karena dalam prosesnya melibatkan banyak pihak dari Kelurahan, Kepala RT dan RW, saksi-saksi batas tanah serta Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, sehingga tidak mungkin Badan Pertanahan Kota Kendari meloloskan berkas Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kalau diatas lahan tersebut sudah memiliki sertifikat;

6.3. Bahwa penguasaan tanah/lahan yang kini dijadikan objek sengketa oleh Penggugat sama sekali tidak pernah dialihkan oleh Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kepada siapapun, nanti pada saat proses penggantian kerugian oleh Tergugat I yang syaratnya harus disertifikatkan sehingga Almarhum H. Tepumbunao Nadjib mengurus untuk penerbitan sertifikat untuk mendapatkan ganti kerugian tanahnya yang terkena ruas jalan, kemudian Ahli waris Tergugat VIII, IX dan Tergugat X yang telah mendapatkan pembagian tanah dari orang tuanya juga ikut mendaftarkan tanahnya untuk disertifikatkan;

6.4. Bahwa perlu diketahui Almarhum H. Tepumbunao Nadjib yang memiliki tanah/lahan kurang lebih 2 hektar dengan bukti surat penguasaan fisik yang dikuasai secara terus menerus sejak tahun 1970, dimana tanah/lahan tersebut sebahagian sudah dijual kepada



H. Mahmud Hamundu dan BTN Revalina dan juga dihibahkan untuk jalan sepakat, dan setelah terjual kemudian Almarhum H. Tepumbunao Nadjib membantu pembeli untuk dibuatkan sertifikat hak milik, bahkan untuk sertifikat penjualan kepada H. Mahmud Hamundu dalam sertifikatnya masih atas nama Almarhumah Ibu Tergugat III (Tiga) yaitu Hajjah Nery, sehingga tidaklah mungkin Almarhum H. Tepumbunao Nadjib melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara penyerobotan, dan juga sewaktu Almarhum H. Tepumbunao Nadjib dalam mengurus proses sertifikat dan proses penggantian kerugian atas tanahnya tidak ada yang datang mengklaim termasuk Penggugat nanti setelah Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia, baru Penggugat datang mengklaim tanah tersebut, dimana Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia pada tahun 2021, dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 6 yang mengatakan pada tahun 2021 Penggugat sudah berada di Kota kendari, akan tetapi Penggugat tidak pernah datang menemui atau keberatan kepada Almarhum H. Tepumbunao Nadjib terhadap objek sengketa a quo;

7. Bahwa terkait dengan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak beralasan dan cacat hukum karena sebagaimana dalam Eksepsi Tergugat III (Tiga) kalau Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah A quo;
8. Bahwa untuk lain dan lebihnya Tergugat III (Tiga) tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan hanya pengulangan serta tidak berdasar hukum sama sekali dengan ini maka Tergugat III (Tiga) menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya-pun benar **quod non** – , adalah **irrelevant**.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat III (Tiga) memohon kiranya Yth, Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor : 35/Pdt.G/2023/PN.Kdi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat III (Tiga);
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan menyatakan bahwa semua dalil yang dikemukakan Tergugat III (Tiga) sah dan beralasan;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
Atau sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat IV juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 2 Mei 2023 dengan dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat IV (Empat) menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat yang tertuang dalam Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV (Empat);

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Bahwa melihat dan mencermati isi gugatan Penggugat secara menyeluruh lebih kepada Sertifikat Hak Milik Penggugat tahun 1998 dan Sertifikat Hak Milik Tergugat Ahli waris H. Tepumbuano Nadjib (Alm) yang diterbitkan tahun 2021, sehingga menurut Tergugat adanya tumpang tindih/Over lapping atas Sertifikat tersebut dan seyogyanya permasalahan tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut untuk menguji Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan Sertifikat hak milik tersebut;
- b. Bahwa melihat dalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 12 angka 26 serta Petitumnya pada halaman 15 pada angka 4, 6 dan 7 yang menyatakan tindakan Tergugat I (Pemerintah Kota Kendari) dan Turut Tergugat I (Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari) serta Turut Tergugat II (Pemerintah Kelurahan Laloara) semuanya adalah Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, mengatur bahwa Perbuatan Melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 30 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



- c. Bahwa Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 mengatur sebagai berikut :

Pasal 10:

“Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini Mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan”

Pasal 11:

“perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”;

- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan Perbuatan melawan hukum merupakan kewenangan PTUN untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat IV (Empat) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan atas Eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara dengan amar mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat, serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- a. Bahwa dari uraian posita Penggugat terhadap objek sengketa, terdapat pihak lain yang sudah disebutkan namanya yaitu Astarita dan Yulianti yang saat ini masih menguasai objek sengketa berdasarkan penguasaan fisik yang diterbitkan oleh Kelurahan Laloara/turut Tergugat II serta surat jual beli sehingga hak Astarita dan Yulianti masih melekat pada objek sengketa aquo;
- b. Bahwa adapun keterangan Penggugat yang menyatakan Astarita dan Yulianti telah memohonkan penghapusan Sertifikat Hak milik/SHM

Halaman 31 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



miliknya, itu hanya pengakuan dari Penggugat karena selama proses mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari antara Penggugat dan Ahli Waris H. Tepombuano Nadjib, Pihak Astarita dan Yuliati tidak pernah mengikuti mediasi tersebut, sehingga untuk kelengkapan pihak dalam perkara Aquo seharusnya Astarita dan Yuliati ikut ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo;

- c. Bahwa penghapusan Sertifikat hak milik tidak serta merta menghilangkan hak daripada Astarita dan Yuliati karena kedua subyek hukum tersebut masih memiliki bukti surat berupa Surat Penguasaan fisik serta keterangan jual beli dimana untuk membatalkan atau menyatakan Surat Penguasaan fisik dan keterangan jual beli tersebut harus mendapatkan Putusan dari Pengadilan Negeri;
 - d. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas karena tidak ditariknya Astarita dan Yuliati sebagai Pihak Tergugat yang mana masih menguasai objek sengketa adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga dapat berakibat Putusan perkara A quo dikemudian hari tidak bisa di eksekusi/dijalankan, karena adanya pihak lain yang tidak ikut digugat dalam perkara a quo dan tidak berkewajiban untuk terikat terhadap Putusan perkara a quo;
 - e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat IV (Empat) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan Gugatan Penggugat Kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur libel*);
- a. Bahwa benar Tergugat II (dua) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) adalah ahli waris dari H. Tepombuano Nadjib (Alm), dimana Tergugat III (tiga) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) berdomisili di Kota Kendari tetapi untuk ahli waris Tergugat II (dua) atas nama Wenipa sudah lama berdomisili di Kota Makassar, sehingga alamat/domisili Tergugat dalam Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;
 - b. Bahwa kekaburan atau ketidakjelasan gugatan Penggugat juga terlihat pada objek sengketa, dimana Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa berupa tanah yang sudah disertifikatkan menjadi 4 bagian



objek sengketa (vide:halaman 7 dan 8), dimana bagian-bagian objek sengketa tersebut semua telah disertifikatkan sehingga untuk mendudukkan permasalahan tersebut seharusnya Penggugat memisahkan dengan rincian sebagai berikut :

- Untuk obyek sengketa bidang I (satu) yang di sertifikatkan oleh H. Tepumbuano Nadjib (Alm) dengan nomor SHM 01807 tahun 2021 menjadi warisan kepada seluruh ahli waris, sehingga didudukkan ahli waris sebagai Tergugat hanya sebatas obyek sengketa bidang I (satu);
- Untuk obyek sengketa bidang II (dua) yang disertifikatkan oleh Hariyaddin dengan nomor SHM 01735 tahun 2021 seharusnya terpisah dari Tergugat ahli waris dan didudukkan sebagai Tergugat tersendiri dalam perkara a quo karena melekat hak pribadi atas obyek sengketa bukan hak daripada seluruh ahli waris, hal demikian juga pada obyek sengketa bidang III (tiga) dan IV (empat) masing-masing sudah disertifikatkan oleh Hardin Satma dan Harjuna yang seharusnya tidak bisa digabung sebagai Tergugat ahli waris tetapi harus didudukkan sebagai Tergugat diluar dari ahli waris;

c. Bahwa ketidakjelasan atau kekaburan gugatan Penggugat yang lain terlihat dalam posita gugatannya, dimana Penggugat menyatakan para Tergugat dan para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi tidak menguraikan dasar hukum perbuatan melawan hukumnya, sebagaimana penjelasan M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” halaman 449, yaitu

“Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke ground*). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil, gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijkeen bepaalde conclusie*)”;

d. Bahwa Penggugat mendalilkan para Tergugat dan para turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak serta merta menguraikan unsur-unsur yang terpenuhi sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana diketahui perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata memiliki



beberapa unsur, dan terhadap keseluruhan unsur-unsur perbuatan dalam Pasal 1365 KUHPerdata haruslah terpenuhi seluruhnya, jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Dengan tidak menjelaskannya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menjadikan gugatan Penggugat tidak memberikan dasar hukum yang jelas dalam dalil-dalil yang diberikan dan hanya berupa asumsi-asumsi dan dugaan yang tidak berdasar, berdasarkan hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur libel*);

- e. Bahwa juga terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan, dimana dalam petitum Penggugat pada angka 10 meminta kerugian materiil dan kerugian immaterial tetapi tidak menguraikan kerugian tersebut dalam posita gugatan, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);
 - f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur, oleh karenanya memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 21 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1971, Jo. No. 1149 K/Sip/1975, mengingat gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, maka menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
4. Gugatan Penggugat Error In Objecto (Gugatan salah obyek)
- a. Bahwa Obyek Gugatan Penggugat dalam perkara ini a quo menurut hukum adalah Error In Objecto (salah Objek) oleh karena tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang saat ini sudah turun warisan kepada seluruh Ahli warisnya yaitu Tergugat II sampai dengan Tergugat X, dimana tanah tersebut dibuka dan diolah oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib sejak Tahun 1970 dengan luasan kurang lebih 2 hektar yang terletak di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu Kota Kendari yang dahulu tanah tersebut terletak di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga Dati II Kendari;
 - b. Bahwa orang tua para ahli waris Almarhum H. Tepumbuano Nadjib menguasai tanah tersebut sampai dengan meninggal dunia tahun 2021, dan sebahagian tanah tersebut sebelum Almarhum H. Tepumbuano Nadjib meninggal dunia telah dijual dan dibagikan kepada anak-



anaknyanya, sehinggah luasan tanah milik Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang tersisa adalah 1166 meter persegi, kemudian tanah tersebut terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto;

- c. Bahwa Almarhum H. Tepumbuano Nadjib dalam melakukan transaksi penjualan tanah miliknya baik kepada pemerintah Kota Kendari maupun kepada pihak lain yang berada disekitar lokasi objek sengketa semuanya memiliki bukti, dan tidak ada satupun transaksi penjualan dengan atas nama Haji Ilyas Lapali, sehingga menjadi aneh Penggugat datang mengklaim tanah A quo adalah miliknya, dimana pembelian Penggugat berasal dari Haji Ilyas Lapali yang sama sekali tidak ada hak diatas tanah a quo;
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum acara Gugatan Penggugat adalah Error In Objecto (salah Objek), sehingga menurut hukum gugatan Penggugat tersebut sangat layak dan patut untuk Ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bahagian eksepsi diatas adalah merupakan bahagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat IV (Empat) menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil-dalil posita dan petitum dari gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui dalam jawaban ini:
3. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada halaman 4 dan 5, poin 1,2 dan 4, Tergugat IV (Empat) menanggapi kalau tanah/lahan yang dibeli oleh Penggugat kepada Haji Ilyas Lapali tidak memiliki dasar, karena sejak Tahun 1970 orang tua Tergugat IV (Empat) mengolah tanah tersebut dan tidak pernah mengalihkan baik jual-beli maupun peralihan yang lainnya kepada Haji Ilyas Lapali, karena Almarhum Orang tua Tergugat IV (Empat) baik menjual tanah miliknya atau menghibahkannya semua memiliki bukti tertulis atau kata lain Almarhum orang tua Tergugat IV (Empat) adalah orang yang sangat teliti terkait administrasi/tertib administrasi. Kemudian juga kalau melihat dalam uraian seluruh Posita Penggugat juga tidak menerangkan atau menjelaskan darimana Haji Ilyas Lapali memperoleh tanah/lahan objek sengketa sehingga dibeli oleh Penggugat;

Halaman 35 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



4. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam posisinya angka 4 menjelaskan batas-batas tanah juga terdapat kekeliruan dalam batas-batas tersebut, kalau merujuk dalam dokumen Almarhum orang tua Tergugat IV (Empat) pada tahun 1990an batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan tanah/empang Sdr. : Ali/ Ati, Alkadir;
 - Timur berbatasan dengan tanah/empang sdr. : Saraka;
 - Selatan berbatasan dengan tanah sdr. : Banginduru, BA;
 - Barat berbatasan dengan tanah sdr : Banaaha;Dan untuk batas-batas sekarang adalah:
 - Utara berbatasan dengan tanah H. Darma;
 - Timur berbatasan dengan tanah H. Mahmud Hamundu yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat IV;
 - Selatan berbatasan dengan tanah BTN Revalina yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat IV;
 - Barat berbatasan dengan tanah Annas;
5. Bahwa dalil posita Penggugat dalam gugatannya pada angka 5 dan 6 terlihat tidak sinkron atau saling bertentangan, dimana Penggugat mengatakan pada tahun 2001 sampai 2019 akhir sudah menetap di Kota Bau-Bau dan ditahun 2021 Penggugat berada di Kota Kendari, ada jeda antara akhir 2019 dan tahun 2021, apakah Penggugat ragu mengatakan kalau sejak tahun 2001 sampai 2021 karena takut gugatan Daluarsa karena sudah menelantarkan tanah/lahan selama 20 tahun lebih?;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam posisinya pada angka 7 sampai dengan angka 11, Tergugat IV (Empat) akan menanggapi sebagai berikut :
 - 6.1. Bahwa dalam hal pembebasan lahan yang dilakukan oleh Tergugat I atau Pemerintah Kota Kendari adalah sudah sesuai mekanisme dan prosedural, karena dalam hal pembebasan lahan oleh Tergugat I sudah disosialisasikan kepada masyarakat setempat atau sepanjang jalan yang terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto selama 6 bulan lamanya;
 - 6.2. Bahwa untuk penggantian kerugian yang diperoleh oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib/Orang tua Tergugat IV adalah sudah tepat dan benar karena dalam prosesnya melibatkan banyak pihak dari



Kelurahan, Kepala RT dan RW, saksi-saksi batas tanah serta Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, sehingga tidak mungkin Badan Pertanahan Kota Kendari meloloskan berkas Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kalau diatas lahan tersebut sudah memiliki sertifikat;

6.3. Bahwa penguasaan tanah/lahan yang kini dijadikan objek sengketa oleh Penggugat sama sekali tidak pernah dialihkan oleh Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kepada siapapun, nanti pada saat proses penggantian kerugian oleh Tergugat I yang syaratnya harus disertifikatkan sehingga Almarhum H. Tepumbunao Nadjib mengurus untuk penerbitan sertifikat untuk mendapatkan ganti kerugian tanahnya yang terkena ruas jalan, kemudian Ahli waris Tergugat VIII, IX dan Tergugat X yang telah mendapatkan pembagian tanah dari orang tuanya juga ikut mendaftarkan tanahnya untuk disertifikatkan;

6.4. Bahwa perlu diketahui Almarhum H. Tepumbunao Nadjib yang memiliki tanah/lahan kurang lebih 2 hektar dengan bukti surat penguasaan fisik yang dikuasai secara terus menerus sejak tahun 1970, dimana tanah/lahan tersebut sebahagian sudah dijual kepada H. Mahmud Hamundu dan BTN Revalina dan juga dihibahkan untuk jalan sepakat, dan setelah terjual kemudian Almarhum H. Tepumbunao Nadjib membantu pembeli untuk dibuatkan sertifikat hak milik, bahkan untuk sertifikat penjualan kepada H. Mahmud Hamundu dalam sertifikatnya masih atas nama Almarhumah Ibu Tergugat IV yaitu Hajjah Nery, sehingga tidaklah mungkin Almarhum H. Tepumbunao Nadjib melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara penyerobotan, dan juga sewaktu Almarhum H. Tepumbunao Nadjib dalam mengurus proses sertifikat dan proses penggantian kerugian atas tanahnya tidak ada yang datang mengklaim termasuk Penggugat nanti setelah Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia, baru Penggugat datang mengklaim tanah tersebut, dimana Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia pada tahun 2021, dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 6 yang mengatakan pada tahun 2021 Penggugat sudah berada di Kota kendari, akan tetapi Penggugat tidak pernah datang menemui atau keberatan kepada Almarhum H. Tepumbunao Nadjib terhadap objek sengketa a quo;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa terkait dengan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak beralasan dan cacat hukum karena sebagaimana dalam Eksepsi Tergugat IV (Empat), kalau Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah A quo;
8. Bahwa untuk lain dan lebihnya Tergugat IV (Empat) tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan hanya pengulangan serta tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat IV (Empat) menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya-pun benar **quod non** – , adalah **irrelevant**;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat IV (Empat) memohon kiranya Yth, Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor : 35/Pdt.G/2023/PN.Kdi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IV (Empat);
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan menyatakan bahwa semua dalil yang dikemukakan Tergugat IV (Empat) sah dan beralasan;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
3. Menguhukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara Atau sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat V juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 2 Mei 2023 dengan dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat (Lima) menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat yang tertuang dalam Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat V (Lima);

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Halaman 38 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



- a. Bahwa melihat dan mencermati isi gugatan Penggugat secara menyeluruh lebih kepada Sertifikat Hak Milik Penggugat tahun 1998 dan Sertifikat Hak Milik Tergugat Ahli waris H. Tepumbuano Nadjib (Alm) yang diterbitkan tahun 2021, sehingga menurut Tergugat adanya tumpang tindih/Over lapping atas Sertifikat tersebut dan seyogyanya permasalahan tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut untuk menguji Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan Sertifikat hak milik tersebut;
- b. Bahwa melihat dalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 12 angka 26 serta Petitumnya pada halaman 15 pada angka 4, 6 dan 7 yang menyatakan tindakan Tergugat I (Pemerintah Kota Kendari) dan Turut Tergugat I (Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari) serta Turut Tergugat II (Pemerintah Kelurahan Laloara) semuanya adalah Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga berdasarkan Pasal 2 ayat (1)Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, mengatur bahwa Perbuatan Melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
- c. Bahwa Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 mengatur sebagai berikut:

Pasal 10:

“Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini Mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan”

Pasal 11:

“perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”;



d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan Perbuatan melawan hukum merupakan kewenangan PTUN untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat V (Lima) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan atas Eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara dengan amar mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat, serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

a. Bahwa dari uraian posita Penggugat terhadap objek sengketa, terdapat pihak lain yang sudah disebutkan namanya yaitu Astarita dan Yuliati yang saat ini masih menguasai objek sengketa berdasarkan penguasaan fisik yang diterbitkan oleh Kelurahan Laloara/turut Tergugat II serta surat jual beli sehingga hak Astarita dan Yuliati masih melekat pada objek sengketa aquo;

b. Bahwa adapun keterangan Penggugat yang menyatakan Astarita dan Yuliati telah memohonkan penghapusan Sertifikat Hak milik/SHM miliknya, itu hanya pengakuan dari Penggugat karena selama proses mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari antara Penggugat dan Ahli Waris H. Tepombuano Nadjib, Pihak Astarita dan Yuliati tidak pernah mengikuti mediasi tersebut, sehingga untuk kelengkapan pihak dalam perkara Aquo seharusnya Astarita dan Yuliati ikut ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo;

c. Bahwa penghapusan Sertifikat hak milik tidak serta merta menghilangkan hak daripada Astarita dan Yuliati karena kedua subyek hukum tersebut masih memiliki bukti surat berupa Surat Penguasaan fisik serta keterangan jual beli dimana untuk membatalkan atau menyatakan Surat Penguasaan fisik dan keterangan jual beli tersebut harus mendapatkan Putusan dari Pengadilan Negeri;

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas karena tidak ditariknya Astarita dan Yuliati sebagai Pihak Tergugat yang mana masih menguasai objek



sengketa adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga dapat berakibat Putusan perkara A quo dikemudian hari tidak bisa di eksekusi/dijalankan, karena adanya pihak lain yang tidak ikut digugat dalam perkara a quo dan tidak berkewajiban untuk terikat terhadap Putusan perkara a quo;

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat V (Lima) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan Gugatan Penggugat Kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur libel*);

a. Bahwa benar Tergugat II (dua) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) adalah ahli waris dari H. Tepumbuano Nadjib (Alm), dimana Tergugat III (tiga) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) berdomisili di Kota Kendari tetapi untuk ahli waris Tergugat II (dua) atas nama Wenipa sudah lama berdomisili di Kota Makassar, sehingga alamat/domisili Tergugat dalam Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

b. Bahwa kekaburan atau ketidakjelasan gugatan Penggugat juga terlihat pada objek sengketa, dimana Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa berupa tanah yang sudah disertifikatkan menjadi 4 bagian objek sengketa (vide:halaman 7 dan 8), dimana bagian-bagian objek sengketa tersebut semua telah disertifikatkan sehingga untuk mendudukan permasalahan tersebut seharusnya Penggugat memisahkan dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk obyek sengketa bidang I (satu) yang di sertifikatkan oleh H. Tepumbuano Nadjib (Alm) dengan nomor SHM 01807 tahun 2021 menjadi warisan kepada seluruh ahli waris, sehingga didudukan ahli waris sebagai Tergugat hanya sebatas obyek sengketa bidang I (satu);
- Untuk obyek sengketa bidang II (dua) yang disertifikasikan oleh Hariyaddin dengan nomor SHM 01735 tahun 2021 seharusnya terpisah dari Tergugat ahli waris dan didudukan sebagai Tergugat tersendiri dalam perkara a quo karena melekat hak pribadi atas obyek sengketa bukan hak daripada seluruh ahli waris, hal demikian



juga pada obyek sengketa bidang III (tiga) dan IV (empat) masing-masing sudah disertifikatkan oleh Hardin Satma dan Harjuna yang seharusnya tidak bisa digabung sebagai Tergugat ahli waris tetapi harus didudukkan sebagai Tergugat diluar dari ahli waris;

c. Bahwa ketidakjelasan atau kekaburan gugatan Penggugat yang lain terlihat dalam posita gugatannya, dimana Penggugat menyatakan para Tergugat dan para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi tidak menguraikan dasar hukum perbuatan melawan hukumnya, sebagaimana penjelasan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 449, yaitu:

"Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke ground*). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil, gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijkeen bepaalde conclusive*)";

d. Bahwa Penggugat mendalilkan para Tergugat dan para turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak serta merta menguraikan unsur-unsur yang terpenuhi sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana diketahui perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata memiliki beberapa unsur, dan terhadap keseluruhan unsur-unsur perbuatan dalam Pasal 1365 KUHPerdata haruslah terpenuhi seluruhnya, jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Dengan tidak menjelaskannya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menjadikan gugatan Penggugat tidak memberikan dasar hukum yang jelas dalam dalil-dalil yang diberikan dan hanya berupa asumsi-asumsi dan dugaan yang tidak berdasar, berdasarkan hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*)

e. Bahwa juga terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan, dimana dalam petitum Penggugat pada angka 10 meminta kerugian materiil dan kerugian immaterial tetapi tidak menguraikan kerugian tersebut dalam posita gugatan, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);



- f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur, oleh karenanya memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 21 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1971, Jo. No. 1149 K/Sip/1975, mengingat gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, maka menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
4. Gugatan Penggugat Error In Objecto (Gugatan salah obyek);
 - a. Bahwa Obyek Gugatan Penggugat dalam perkara ini a quo menurut hukum adalah Error In Objecto (salah Objek) oleh karena tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang saat ini sudah turun warisan kepada seluruh Ahli warisnya yaitu Tergugat II sampai dengan Tergugat X, dimana tanah tersebut dibuka dan diolah oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib sejak Tahun 1970 dengan luasan kurang lebih 2 hektar yang terletak di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu Kota Kendari yang dahulu tanah tersebut terletak di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga Dati II Kendari;
 - b. Bahwa orang tua para ahli waris Almarhum H. Tepumbuano Nadjib menguasai tanah tersebut sampai dengan meninggal dunia tahun 2021, dan sebahagian tanah tersebut sebelum Almarhum H. Tepumbuano Nadjib meninggal dunia telah dijual dan dibagikan kepada anak-anaknya, sehinggah luasan tanah milik Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang tersisa adalah 1166 meter persegi, kemudian tanah tersebut terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto;
 - c. Bahwa Almarhum H. Tepumbuano Nadjib dalam melakukan transaksi penjualan tanah miliknya baik kepada pemerintah Kota Kendari maupun kepada pihak lain yang berada disekitar lokasi objek sengketa semuanya memiliki bukti, dan tidak ada satupun transaksi penjualan dengan atas nama Haji Ilyas Lapali, sehingga menjadi aneh Penggugat datang mengklaim tanah A quo adalah miliknya, dimana pembelian Penggugat berasal dari Haji Ilyas Lapali yang sama sekali tidak ada hak diatas tanah a quo;
 - d. Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum acara Gugatan Penggugat adalah Error In Objecto (salah Objek), sehingga menurut hukum



gugatan Penggugat tersebut sangat layak dan patut untuk Ditolak seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bahagian eksepsi diatas adalah merupakan bahagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat V (Lima) menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil-dalil posita dan petitum dari gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui dalam jawaban ini:
3. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada halaman 4 dan 5, poin 1,2 dan 4, Tergugat V (Lima) menanggapi kalau tanah/lahan yang dibeli oleh Penggugat kepada Haji Ilyas Lapali tidak memiliki dasar, karena sejak Tahun 1970 orang tua Tergugat V (Lima) mengolah tanah tersebut dan tidak pernah mengalihkan baik jual-beli maupun peralihan yang lainnya kepada Haji Ilyas Lapali, karena Almarhum Orang tua Tergugat V (Lima) baik menjual tanah miliknya atau menghibahkannya semua memiliki bukti tertulis atau kata lain Almarhum orang tua Tergugat V (Lima) adalah orang yang sangat teliti terkait administrasi/tertib administrasi. Kemudian juga kalau melihat dalam uraian seluruh Posita Penggugat juga tidak menerangkan atau menjelaskan darimana Haji Ilyas Lapali memperoleh tanah/lahan objek sengketa sehingga dibeli oleh Penggugat;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam positanya angka 4 menjelaskan batas-batas tanah juga terdapat kekeliruan dalam batas-batas tersebut, kalau merujuk dalam dokumen Almarhum orang tua Tergugat V (Lima) pada tahun 1990an batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan tanah/empang Sdr. : Ali/ Ati, Alkadir;
 - Timur berbatasan dengan tanah/empang sdr. : Saraka;
 - Selatan berbatasan dengan tanah sdr. : Banginduru, BA;
 - Barat berbatasan dengan tanah sdr : Banaaha;Dan untuk batas-batas sekarang adalah:
 - Utara berbatasan dengan tanah H. Darma;
 - Timur berbatasan dengan tanah H. Mahmud Hamundu yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat V;
 - Selatan berbatasan dengan tanah BTN Revalina yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat V;



- Barat berbatasan dengan tanah Annas;

5. Bahwa dalil posita Penggugat dalam gugatannya pada angka 5 dan 6 terlihat tidak sinkron atau saling bertentangan, dimana Penggugat mengatakan pada tahun 2001 sampai 2019 akhir sudah menetap di Kota Bau-Bau dan ditahun 2021 Penggugat berada di Kota Kendari, ada jeda antara akhir 2019 dan tahun 2021, apakah Penggugat ragu mengatakan kalau sejak tahun 2001 sampai 2021 karena takut gugatan Daluarsa karena sudah menelantarkan tanah/lahan selama 20 tahun lebih?;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam positanya pada angka 7 sampai dengan angka 11, Tergugat V (Lima) akan menanggapi sebagai berikut:

6.1. Bahwa dalam hal pembebasan lahan yang dilakukan oleh Tergugat I atau Pemerintah Kota Kendari adalah sudah sesuai mekanisme dan prosedural, karena dalam hal pembebasan lahan oleh Tergugat I sudah disosialisaikan kepada masyarakat setempat atau sepanjang jalan yang terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto selama 6 bulan lamanya;

6.2. Bahwa untuk penggantian kerugian yang diperoleh oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib/Orang tua Tergugat V (Lima) adalah sudah tepat dan benar karena dalam prosesnya melibatkan banyak pihak dari Kelurahan, Kepala RT dan RW, saksi-saksi batas tanah serta Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, sehingga tidak mungkin Badan Pertanahan Kota Kendari meloloskan berkas Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kalau diatas lahan tersebut sudah memiliki sertifikat;

6.3. Bahwa penguasaan tanah/lahan yang kini dijadikan objek sengketa oleh Penggugat sama sekali tidak pernah dialihkan oleh Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kepada siapapun, nanti pada saat proses penggantian kerugian oleh Tergugat I yang syaratnya harus disertifikatkan sehingga Almarhum H. Tepumbunao Nadjib mengurus untuk penerbitan sertifikat untuk mendapatkan ganti kerugian tanahnya yang terkena ruas jalan, kemudian Ahli waris Tergugat VIII, IX dan Tergugat X yang telah mendapatkan pembagian tanah dari orang tuanya juga ikut mendaftarkan tanahnya untuk disertifikatkan;



6.4. Bahwa perlu diketahui Almarhum H. Tepumbunao Nadjib yang memiliki tanah/lahan kurang lebih 2 hektar dengan bukti surat penguasaan fisik yang dikuasai secara terus menerus sejak tahun 1970, dimana tanah/lahan tersebut sebahagian sudah dijual kepada H. Mahmud Hamundu dan BTN Revalina dan juga dihibahkan untuk jalan sepakat, dan setelah terjual kemudian Almarhum H. Tepumbunao Nadjib membantu pembeli untuk dibuatkan sertifikat hak milik, bahkan untuk sertifikat penjualan kepada H. Mahmud Hamundu dalam sertifikatnya masih atas nama Almarhumah Ibu Tergugat V (Lima) yaitu Hajjah Nery, sehingga tidaklah mungkin Almarhum H. Tepumbunao Nadjib melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara penyerobotan, dan juga sewaktu Almarhum H. Tepumbunao Nadjib dalam mengurus proses sertifikat dan proses penggantian kerugian atas tanahnya tidak ada yang datang mengklaim termasuk Penggugat nanti setelah Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia, baru Penggugat datang mengklaim tanah tersebut, dimana Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia pada tahun 2021, dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 6 yang mengatakan pada tahun 2021 Penggugat sudah berada di Kota kendari, akan tetapi Penggugat tidak pernah datang menemui atau keberatan kepada Almarhum H. Tepumbunao Nadjib terhadap objek sengketa a quo;

7. Bahwa terkait dengan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak beralasan dan cacat hukum karena sebagaimana dalam Eksepsi Tergugat V (Lima) kalau Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah A quo;

8. Bahwa untuk lain dan lebihnya Tergugat V (Lima) tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan hanya pengulangan serta tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat V (Lima) menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya-pun benar quod non – , adalah irrelevant;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat V (Lima) memohon kiranya Yth, Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor : 35/Pdt.G/2023/PN.Kdi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat V (Lima);

Halaman 46 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan menyatakan bahwa semua dalil yang dikemukakan Tergugat V (Lima) sah dan beralasan;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
3. Menguhukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
Atau sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat VI juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 2 Mei 2023 dengan dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat VI (Enam) menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat yang tertuang dalam Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat VI (Enam);

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Bahwa melihat dan mencermati isi gugatan Penggugat secara menyeluruh lebih kepada Sertifikat Hak Milik Penggugat tahun 1998 dan Sertifikat Hak Milik Tergugat Ahli waris H. Tepumbuano Nadjib (Alm) yang diterbitkan tahun 2021, sehingga menurut Tergugat adanya tumpang tindih/Over lapping atas Sertifikat tersebut dan seyogyanya permasalahan tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut untuk menguji Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan Sertifikat hak milik tersebut;
- b. Bahwa melihat dalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 12 angka 26 serta Petitumnya pada halaman 15 pada angka 4, 6 dan 7 yang menyatakan tindakan Tergugat I (Pemerintah Kota Kendari) dan Turut Tergugat I (Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari) serta Turut Tergugat II (Pemerintah Kelurahan Laloara) semuanya adalah Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, mengatur bahwa Perbuatan Melanggar hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

- c. Bahwa Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 mengatur sebagai berikut:

Pasal 10:

“Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini Mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan”

Pasal 11:

“perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”;

- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan Perbuatan melawan hukum merupakan kewenangan PTUN untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat VI (Enam) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan atas Eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara dengan amar mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat, serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

- a. Bahwa dari uraian posita Penggugat terhadap objek sengketa, terdapat pihak lain yang sudah disebutkan namanya yaitu Astarita dan Yuliati yang saat ini masih menguasai objek sengketa berdasarkan penguasaan fisik yang diterbitkan oleh Kelurahan Laloara/turut Tergugat II serta surat jual beli sehingga hak Astarita dan Yulliaty masih melekat pada objek sengketa a quo;

Halaman 48 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



- b. Bahwa adapun keterangan Penggugat yang menyatakan Astarita dan Yulianti telah memohonkan penghapusan Sertifikat Hak milik/SHM miliknya, itu hanya pengakuan dari Penggugat karena selama proses mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari antara Penggugat dan Ahli Waris H. Tepombuano Nadjib, Pihak Astarita dan Yulianti tidak pernah mengikuti mediasi tersebut, sehingga untuk kelengkapan pihak dalam perkara Aquo seharusnya Astarita dan Yulianti ikut ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo;
 - c. Bahwa penghapusan Sertifikat hak milik tidak serta merta menghilangkan hak daripada Astarita dan Yulianti karena kedua subyek hukum tersebut masih memiliki bukti surat berupa Surat Penguasaan fisik serta keterangan jual beli dimana untuk membatalkan atau menyatakan Surat Penguasaan fisik dan keterangan jual beli tersebut harus mendapatkan Putusan dari Pengadilan Negeri;
 - d. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas karena tidak ditariknya Astarita dan Yulianti sebagai Pihak Tergugat yang mana masih menguasai objek sengketa adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga dapat berakibat Putusan perkara A quo dikemudian hari tidak bisa di eksekusi/dijalankan, karena adanya pihak lain yang tidak ikut digugat dalam perkara a quo dan tidak berkewajiban untuk terikat terhadap Putusan perkara a quo;
 - e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat VI (Enam) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan Gugatan Penggugat Kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur libel*);
 - a. Bahwa benar Tergugat II (dua) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) adalah ahli waris dari H. Tepombuano Nadjib (Alm), dimana Tergugat III (tiga) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) berdomisili di Kota Kendari tetapi untuk ahli waris Tergugat II (dua) atas nama Wenipa sudah lama berdomisili di Kota Makassar, sehingga alamat/domisili Tergugat dalam Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;



b. Bahwa kekaburan atau ketidakjelasan gugatan Penggugat juga terlihat pada objek sengketa, dimana Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa berupa tanah yang sudah disertifikatkan menjadi 4 bagian objek sengketa (vide:halaman 7 dan 8), dimana bagian-bagian objek sengketa tersebut semua telah disertifikatkan sehingga untuk mendudukkan permasalahan tersebut seharusnya Penggugat memisahkan dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk obyek sengketa bidang I (satu) yang di sertifikatkan oleh H. Tepumbuano Nadjib (Alm) dengan nomor SHM 01807 tahun 2021 menjadi warisan kepada seluruh ahli waris, sehingga didudukkan ahli waris sebagai Tergugat hanya sebatas obyek sengketa bidang I (satu);
- Untuk obyek sengketa bidang II (dua) yang disertifikan oleh Hariyaddin dengan nomor SHM 01735 tahun 2021 seharusnya terpisah dari Tergugat ahli waris dan didudukkan sebagai Tergugat tersendiri dalam perkara a quo karena melekat hak pribadi atas obyek sengketa bukan hak daripada seluruh ahli waris, hal demikian juga pada obyek sengketa bidang III (tiga) dan IV (empat) masing-masing sudah disertifikatkan oleh Hardin Satma dan Harjuna yang seharusnya tidak bisa digabung sebagai Tergugat ahli waris tetapi harus didudukkan sebagai Tergugat diluar dari ahli waris;

c. Bahwa ketidakjelasan atau kekaburan gugatan Penggugat yang lain terlihat dalam posita gugatannya, dimana Penggugat menyatakan para Tergugat dan para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi tidak menguraikan dasar hukum perbuatan melawan hukumnya, sebagaimana penjelasan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 449, yaitu:

"Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke ground*). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil, gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijkeen bepaalde conclusie*)";

d. Bahwa Penggugat mendalilkan para Tergugat dan para turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak serta merta



menguraikan unsur-unsur yang terpenuhi sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana diketahui perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara memiliki beberapa unsur, dan terhadap keseluruhan unsur-unsur perbuatan dalam Pasal 1365 KUHPerdara haruslah terpenuhi seluruhnya, jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Dengan tidak menjelaskannya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menjadikan gugatan Penggugat tidak memberikan dasar hukum yang jelas dalam dalil-dalil yang diberikan dan hanya berupa asumsi-asumsi dan dugaan yang tidak berdasar, berdasarkan hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur libel*);

- e. Bahwa juga terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan, dimana dalam petitum Penggugat pada angka 10 meminta kerugian materiil dan kerugian immaterial tetapi tidak menguraikan kerugian tersebut dalam posita gugatan, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);
 - f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur, oleh karenanya memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 21 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1971, Jo. No. 1149 K/Sip/1975, mengingat gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, maka menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
4. Gugatan Penggugat Error In Objecto (Gugatan salah obyek)
- a. Bahwa Obyek Gugatan Penggugat dalam perkara ini a quo menurut hukum adalah Error In Objecto (salah Objek) oleh karena tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Almarhum H. Tepumbuno Nadjib yang saat ini sudah turun warisan kepada seluruh Ahli warisnya yaitu Tergugat II sampai dengan Tergugat X, dimana tanah tersebut dibuka dan diolah oleh Almarhum H. Tepumbuno Nadjib sejak Tahun 1970 dengan luasan kurang lebih 2 hektar yang terletak di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu Kota Kendari yang dahulu tanah tersebut terletak di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga Dati II Kendari;



- b. Bahwa orang tua para ahli waris Almarhum H. Tepumbuano Nadjib menguasai tanah tersebut sampai dengan meninggal dunia tahun 2021, dan sebahagian tanah tersebut sebelum Almarhum H. Tepumbuano Nadjib meninggal dunia telah dijual dan dibagikan kepada anak-anaknya, sehinggalah luasan tanah milik Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang tersisa adalah 1166 meter persegi, kemudian tanah tersebut terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto;
- c. Bahwa Almarhum H. Tepumbuano Nadjib dalam melakukan transaksi penjualan tanah miliknya baik kepada pemerintah Kota Kendari maupun kepada pihak lain yang berada disekitar lokasi objek sengketa semuanya memiliki bukti, dan tidak ada satupun transaksi penjualan dengan atas nama Haji Ilyas Lapali, sehingga menjadi aneh Penggugat datang mengklaim tanah A quo adalah miliknya, dimana pembelian Penggugat berasal dari Haji Ilyas Lapali yang sama sekali tidak ada hak diatas tanah a quo;
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum acara Gugatan Penggugat adalah Error In Objecto (salah Objek), sehingga menurut hukum gugatan Penggugat tersebut sangat layak dan patut untuk Ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bahagian eksepsi diatas adalah merupakan bahagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat VI (Enam) menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil-dalil posita dan petitum dari gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui dalam jawaban ini;
3. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada halaman 4 dan 5, poin 1,2 dan 4, Tergugat VI (Enam) menanggapi kalau tanah/lahan yang dibeli oleh Penggugat kepada Haji Ilyas Lapali tidak memiliki dasar, karena sejak Tahun 1970 orang tua Tergugat VI (Enam) mengolah tanah tersebut dan tidak pernah mengalihkan baik jual-beli maupun peralihan yang lainnya kepada Haji Ilyas Lapali, karena Almarhum Orang tua Tergugat VI (Enam) baik menjual tanah miliknya atau menghibahkannya semua memiliki bukti tertulis atau kata lain Almarhum orang tua Tergugat VI (Enam) adalah orang yang sangat teliti terkait administrasi/tertib administrasi. Kemudian juga



kalau melihat dalam uraian seluruh Posita Penggugat juga tidak menerangkan atau menjelaskan darimana Haji Ilyas Lapali memperoleh tanah/lahan objek sengketa sehingga dibeli oleh Penggugat;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam positanya angka 4 menjelaskan batas-batas tanah juga terdapat kekeliruan dalam batas-batas tersebut, kalau merujuk dalam dokumen Almarhum orang tua Tergugat VI (Enam) pada tahun 1990an batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah/empang Sdr. : Ali/ Ati, Alkadir;
- Timur berbatasan dengan tanah/empang sdr. : Saraka;
- Selatan berbatasan dengan tanah sdr. : Banginduru, BA;
- Barat berbatasan dengan tanah sdr : Banaaha;

Dan untuk batas-batas sekarang adalah:

- Utara berbatasan dengan tanah H. Darma;
- Timur berbatasan dengan tanah H. Mahmud Hamundu yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat VI;
- Selatan berbatasan dengan tanah BTN Revalina yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat VI;
- Barat berbatasan dengan tanah Annas;

5. Bahwa dalil posita Penggugat dalam gugatannya pada angka 5 dan 6 terlihat tidak sinkron atau saling bertentangan, dimana Penggugat mengatakan pada tahun 2001 sampai 2019 akhir sudah menetap di Kota Bau-Bau dan ditahun 2021 Penggugat berada di Kota Kendari, ada jeda antara akhir 2019 dan tahun 2021, apakah Penggugat ragu mengatakan kalau sejak tahun 2001 sampai 2021 karena takut gugatan Daluarsa karena sudah menelantarkan tanah/lahan selama 20 tahun lebih?;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam positanya pada angka 7 sampai dengan angka 11, Tergugat VI (Enam) akan menanggapi sebagai berikut:

6.1. Bahwa dalam hal pembebasan lahan yang dilakukan oleh Tergugat I atau Pemerintah Kota Kendari adalah sudah sesuai mekanisme dan prosedural, karena dalam hal pembebasan lahan oleh Tergugat I sudah disosialisasikan kepada masyarakat setempat atau sepanjang jalan yang terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto selama 6 bulan lamanya;



- 6.2. Bahwa untuk penggantian kerugian yang diperoleh oleh Almarhum H. Tepumbunao Nadjib/Orang tua Tergugat VI adalah sudah tepat dan benar karena dalam prosesnya melibatkan banyak pihak dari Kelurahan, Kepala RT dan RW, saksi-saksi batas tanah serta Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, sehingga tidak mungkin Badan Pertanahan Kota Kendari meloloskan berkas Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kalau diatas lahan tersebut sudah memiliki sertifikat;
- 6.3. Bahwa penguasaan tanah/lahan yang kini dijadikan objek sengketa oleh Penggugat sama sekali tidak pernah dialihkan oleh Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kepada siapapun, nanti pada saat proses penggantian kerugian oleh Tergugat I yang syaratnya harus disertifikatkan sehingga Almarhum H. Tepumbunao Nadjib mengurus untuk penerbitan sertifikat untuk mendapatkan ganti kerugian tanahnya yang terkena ruas jalan, kemudian Ahli waris Tergugat VIII, IX dan Tergugat X yang telah mendapatkan pembagian tanah dari orang tuanya juga ikut mendaftarkan tanahnya untuk disertifikatkan;
- 6.4. Bahwa perlu diketahui Almarhum H. Tepumbunao Nadjib yang memiliki tanah/lahan kurang lebih 2 hektar dengan bukti surat penguasaan fisik yang dikuasai secara terus menerus sejak tahun 1970, dimana tanah/lahan tersebut sebahagian sudah dijual kepada H. Mahmud Hamundu dan BTN Revalina dan juga dihibahkan untuk jalan sepakat, dan setelah terjual kemudian Almarhum H. Tepumbunao Nadjib membantu pembeli untuk dibuatkan sertifikat hak milik, bahkan untuk sertifikat penjualan kepada H. Mahmud Hamundu dalam sertifikatnya masih atas nama Almarhumah Ibu Tergugat VI (Enam) yaitu Hajjah Nery, sehingga tidaklah mungkin Almarhum H. Tepumbunao Nadjib melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara penyerobotan, dan juga sewaktu Almarhum H. Tepumbunao Nadjib dalam mengurus proses sertifikat dan proses penggantian kerugian atas tanahnya tidak ada yang datang mengklaim termasuk Penggugat nanti setelah Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia, baru Penggugat datang mengklaim tanah tersebut, dimana Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia pada tahun 2021, dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 6 yang mengatakan pada tahun 2021 Penggugat sudah berada di Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kendari, akan tetapi Penggugat tidak pernah datang menemui atau keberatan kepada Almarhum H. Tepumbunao Nadjib terhadap objek sengketa a quo;

7. Bahwa terkait dengan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak beralasan dan cacat hukum karena sebagaimana dalam Eksepsi Tergugat VI (Enam) kalau Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah A quo;
8. Bahwa untuk lain dan lebihnya Tergugat VI (Enam) tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan hanya pengulangan serta tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat VI (Enam) menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya-pun benar quod non – , adalah irrelevant;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat (Enam) memohon kiranya Yth, Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor : 35/Pdt.G/2023/PN.Kdi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat VI (Enam);
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan menyatakan bahwa semua dalil yang dikemukakan Tergugat VI (Enam) sah dan beralasan;
 2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
 3. Menguhukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
- Atau sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat VII juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 2 Mei 2023 dengan dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat VII (Tujuh) menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat yang tertuang dalam Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat VII (Tujuh);

Halaman 55 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Bahwa melihat dan mencermati isi gugatan Penggugat secara menyeluruh lebih kepada Sertifikat Hak Milik Penggugat tahun 1998 dan Sertifikat Hak Milik Tergugat Ahli waris H. Tepumbuano Nadjib (Alm) yang diterbitkan tahun 2021, sehingga menurut Tergugat adanya tumpang tindih/Over lapping atas Sertifikat tersebut dan seyogyanya permasalahan tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut untuk menguji Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan Sertifikat hak milik tersebut;
- b. Bahwa melihat dalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 12 angka 26 serta Petitumnya pada halaman 15 pada angka 4, 6 dan 7 yang menyatakan tindakan Tergugat I (Pemerintah Kota Kendari) dan Turut Tergugat I (Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari) serta Turut Tergugat II (Pemerintah Kelurahan Laloara) semuanya adalah Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, mengatur bahwa Perbuatan Melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
- c. Bahwa Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 mengatur sebagai berikut:

Pasal 10:

“Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini Mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan”

Pasal 11:

“perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”;

Halaman 56 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan Perbuatan melawan hukum merupakan kewenangan PTUN untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat VII (Tujuh) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan atas Eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara dengan amar mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat, serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- a. Bahwa dari uraian posita Penggugat terhadap objek sengketa, terdapat pihak lain yang sudah disebutkan namanya yaitu Astarita dan Yuliati yang saat ini masih menguasai objek sengketa berdasarkan penguasaan fisik yang diterbitkan oleh Kelurahan Laloara/turut Tergugat II serta surat jual beli sehingga hak Astarita dan Yuliati masih melekat pada objek sengketa aquo;
- b. Bahwa adapun keterangan Penggugat yang menyatakan Astarita dan Yuliati telah memohonkan penghapusan Sertifikat Hak milik/SHM miliknya, itu hanya pengakuan dari Penggugat karena selama proses mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari antara Penggugat dan Ahli Waris H. Tepombuano Nadjib, Pihak Astarita dan Yuliati tidak pernah mengikuti mediasi tersebut, sehingga untuk kelengkapan pihak dalam perkara Aquo seharusnya Astarita dan Yuliati ikut ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo;
- c. Bahwa penghapusan Sertifikat hak milik tidak serta merta menghilangkan hak daripada Astarita dan Yuliati karena kedua subyek hukum tersebut masih memiliki bukti surat berupa Surat Penguasaan fisik serta keterangan jual beli dimana untuk membatalkan atau menyatakan Surat Penguasaan fisik dan keterangan jual beli tersebut harus mendapatkan Putusan dari Pengadilan Negeri;
- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas karena tidak ditariknya Astarita dan Yuliati sebagai Pihak Tergugat yang mana masih menguasai objek



sengketa adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga dapat berakibat Putusan perkara A quo dikemudian hari tidak bisa di eksekusi/dijalankan, karena adanya pihak lain yang tidak ikut digugat dalam perkara a quo dan tidak berkewajiban untuk terikat terhadap Putusan perkara a quo;

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat VII (Tujuh) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan Gugatan Penggugat Kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur libel*);

a. Bahwa benar Tergugat II (dua) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) adalah ahli waris dari H. Tepumbuano Nadjib (Alm), dimana Tergugat III (tiga) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) berdomisili di Kota Kendari tetapi untuk ahli waris Tergugat II (dua) atas nama Wenipa sudah lama berdomisili di Kota Makassar, sehingga alamat/domisili Tergugat dalam Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

b. Bahwa kekaburan atau ketidakjelasan gugatan Penggugat juga terlihat pada objek sengketa, dimana Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa berupa tanah yang sudah disertifikatkan menjadi 4 bagian objek sengketa (vide:halaman 7 dan 8), dimana bagian-bagian objek sengketa tersebut semua telah disertifikatkan sehingga untuk mendudukan permasalahan tersebut seharusnya Penggugat memisahkan dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk obyek sengketa bidang I (satu) yang di sertifikatkan oleh H. Tepumbuano Nadjib (Alm) dengan nomor SHM 01807 tahun 2021 menjadi warisan kepada seluruh ahli waris, sehingga didudukan ahli waris sebagai Tergugat hanya sebatas obyek sengketa bidang I (satu);
- Untuk obyek sengketa bidang II (dua) yang disertifikatkan oleh Hariyaddin dengan nomor SHM 01735 tahun 2021 seharusnya terpisah dari Tergugat ahli waris dan didudukan sebagai Tergugat tersendiri dalam perkara a quo karena melekat hak pribadi atas obyek sengketa bukan hak daripada seluruh ahli waris, hal demikian



juga pada obyek sengketa bidang III (tiga) dan IV (empat) masing-masing sudah disertifikatkan oleh Hardin Satma dan Harjuna yang seharusnya tidak bisa digabung sebagai Tergugat ahli waris tetapi harus didudukkan sebagai Tergugat diluar dari ahli waris;

c. Bahwa ketidakjelasan atau kekaburan gugatan Penggugat yang lain terlihat dalam posita gugatannya, dimana Penggugat menyatakan para Tergugat dan para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi tidak menguraikan dasar hukum perbuatan melawan hukumnya, sebagaimana penjelasan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 449, yaitu:

"Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke ground*). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil, gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijkeen bepaalde conclusie*)";

d. Bahwa Penggugat mendalilkan para Tergugat dan para turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak serta merta menguraikan unsur-unsur yang terpenuhi sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana diketahui perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata memiliki beberapa unsur, dan terhadap keseluruhan unsur-unsur perbuatan dalam Pasal 1365 KUHPerdata haruslah terpenuhi seluruhnya, jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Dengan tidak menjelaskannya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menjadikan gugatan Penggugat tidak memberikan dasar hukum yang jelas dalam dalil-dalil yang diberikan dan hanya berupa asumsi-asumsi dan dugaan yang tidak berdasar, berdasarkan hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

e. Bahwa juga terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan, dimana dalam petitum Penggugat pada angka 10 meminta kerugian materiil dan kerugian immaterial tetapi tidak menguraikan kerugian tersebut dalam posita gugatan, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur, oleh karenanya memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 21 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1971, Jo. No. 1149 K/Sip/1975, mengingat gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, maka menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
4. Gugatan Penggugat Error In Objecto (Gugatan salah obyek);
 - a. Bahwa Obyek Gugatan Penggugat dalam perkara ini a quo menurut hukum adalah Error In Objecto (salah objek) oleh karena tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang saat ini sudah turun warisan kepada seluruh Ahli warisnya yaitu Tergugat II sampai dengan Tergugat X, dimana tanah tersebut dibuka dan diolah oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib sejak Tahun 1970 dengan luasan kurang lebih 2 hektar yang terletak di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu Kota Kendari yang dahulu tanah tersebut terletak di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga Dati II Kendari;
 - b. Bahwa orang tua para ahli waris Almarhum H. Tepumbuano Nadjib menguasai tanah tersebut sampai dengan meninggal dunia tahun 2021, dan sebahagian tanah tersebut sebelum Almarhum H. Tepumbuano Nadjib meninggal dunia telah dijual dan dibagikan kepada anak-anaknya, sehinggah luasan tanah milik Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang tersisa adalah 1166 meter persegi, kemudian tanah tersebut terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto;
 - c. Bahwa Almarhum H. Tepumbuano Nadjib dalam melakukan transaksi penjualan tanah miliknya baik kepada pemerintah Kota Kendari maupun kepada pihak lain yang berada disekitar lokasi objek sengketa semuanya memiliki bukti, dan tidak ada satupun transaksi penjualan dengan atas nama Haji Ilyas Lapali, sehingga menjadi aneh Penggugat datang mengklaim tanah A quo adalah miliknya, dimana pembelian Penggugat berasal dari Haji Ilyas Lapali yang sama sekali tidak ada hak diatas tanah a quo;
 - d. Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum acara Gugatan Penggugat adalah Error In Objecto (salah Objek), sehingga menurut hukum

Halaman 60 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



gugatan Penggugat tersebut sangat layak dan patut untuk Ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bahagian eksepsi diatas adalah merupakan bahagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat VII (Tujuh) menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil-dalil posita dan petitum dari gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui dalam jawaban ini:
3. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada halaman 4 dan 5, poin 1,2 dan 4, Tergugat VII (Tujuh) menanggapi kalau tanah/lahan yang dibeli oleh Penggugat kepada Haji Ilyas Lapali tidak memiliki dasar, karena sejak Tahun 1970 orang tua Tergugat VII (Tujuh) mengolah tanah tersebut dan tidak pernah mengalihkan baik jual-beli maupun peralihan yang lainnya kepada Haji Ilyas Lapali, karena Almarhum Orang tua Tergugat VII (Tujuh) baik menjual tanah miliknya atau menghibahkannya semua memiliki bukti tertulis atau kata lain Almarhum orang tua Tergugat VII (Tujuh) adalah orang yang sangat teliti terkait administrasi/tertib administrasi. Kemudian juga kalau melihat dalam uraian seluruh Posita Penggugat juga tidak menerangkan atau menjelaskan darimana Haji Ilyas Lapali memperoleh tanah/lahan objek sengketa sehingga dibeli oleh Penggugat;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam positanya angka 4 menjelaskan batas-batas tanah juga terdapat kekeliruan dalam batas-batas tersebut, kalau merujuk dalam dokumen Almarhum orang tua Tergugat VII (Tujuh) pada tahun 1990an batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan tanah/empang Sdr. : Ali/ Ati, Alkadir;
 - Timur berbatasan dengan tanah/empang sdr. : Saraka;
 - Selatan berbatasan dengan tanah sdr. : Banginduru, BA;
 - Barat berbatasan dengan tanah sdr : Banaaha;Dan untuk batas-batas sekarang adalah:
 - Utara berbatasan dengan tanah H. Darma;
 - Timur berbatasan dengan tanah H. Mahmud Hamundu yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat VII;
 - Selatan berbatasan dengan tanah BTN Revalina yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat VII;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat berbatasan dengan tanah Annas;

5. Bahwa dalil posita Penggugat dalam gugatannya pada angka 5 dan 6 terlihat tidak sinkron atau saling bertentangan, dimana Penggugat mengatakan pada tahun 2001 sampai 2019 akhir sudah menetap di Kota Bau-Bau dan ditahun 2021 Penggugat berada di Kota Kendari, ada jeda antara akhir 2019 dan tahun 2021, apakah Penggugat ragu mengatakan kalau sejak tahun 2001 sampai 2021 karena takut gugatan Daluarsa karena sudah menelantarkan tanah/lahan selama 20 tahun lebih?;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam positanya pada angka 7 sampai dengan angka 11, Tergugat VII (Tujuh) akan menanggapi sebagai berikut :

6.1. Bahwa dalam hal pembebasan lahan yang dilakukan oleh Tergugat I atau Pemerintah Kota Kendari adalah sudah sesuai mekanisme dan prosedural, karena dalam hal pembebasan lahan oleh Tergugat I sudah disosialisaikan kepada masyarakat setempat atau sepanjang jalan yang terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto selama 6 bulan lamanya ;

6.2. Bahwa untuk penggantian kerugian yang diperoleh oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib/Orang tua Tergugat VII adalah sudah tepat dan benar karena dalam prosesnya melibatkan banyak pihak dari Kelurahan, Kepala RT dan RW, saksi-saksi batas tanah serta Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, sehingga tidak mungkin Badan Pertanahan Kota Kendari meloloskan berkas Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kalau diatas lahan tersebut sudah memiliki sertifikat;

6.3. Bahwa penguasaan tanah/lahan yang kini dijadikan objek sengketa oleh Penggugat sama sekali tidak pernah dialihkan oleh Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kepada siapapun, nanti pada saat proses penggantian kerugian oleh Tergugat I yang syaratnya harus disertifikatkan sehingga Almarhum H. Tepumbunao Nadjib mengurus untuk penerbitan sertifikat untuk mendapatkan ganti kerugian tanahnya yang terkena ruas jalan, kemudian Ahli waris Tergugat VIII, IX dan Tergugat X yang telah mendapatkan pembagian tanah dari orang tuanya juga ikut mendaftarkan tanahnya untuk disertifikatkan;

Halaman 62 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



6.4. Bahwa perlu diketahui Almarhum H. Tepumbunao Nadjib yang memiliki tanah/lahan kurang lebih 2 hektar dengan bukti surat penguasaan fisik yang dikuasai secara terus menerus sejak tahun 1970, dimana tanah/lahan tersebut sebahagian sudah dijual kepada H. Mahmud Hamundu dan BTN Revalina dan juga dihibahkan untuk jalan sepakat, dan setelah terjual kemudian Almarhum H. Tepumbunao Nadjib membantu pembeli untuk dibuatkan sertifikat hak milik, bahkan untuk sertifikat penjualan kepada H. Mahmud Hamundu dalam sertifikatnya masih atas nama Almarhumah Ibu Tergugat VII (Tujuh) yaitu Hajjah Nery, sehingga tidaklah mungkin Almarhum H. Tepumbunao Nadjib melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara penyerobotan, dan juga sewaktu Almarhum H. Tepumbunao Nadjib dalam mengurus proses sertifikat dan proses penggantian kerugian atas tanahnya tidak ada yang datang mengklaim termasuk Penggugat nanti setelah Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia, baru Penggugat datang mengklaim tanah tersebut, dimana Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia pada tahun 2021, dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 6 yang mengatakan pada tahun 2021 Penggugat sudah berada di Kota kendari, akan tetapi Penggugat tidak pernah datang menemui atau keberatan kepada Almarhum H. Tepumbunao Nadjib terhadap objek sengketa a quo;

7. Bahwa terkait dengan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak beralasan dan cacat hukum karena sebagaimana dalam Eksepsi Tergugat VII (Tujuh) kalau Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah A quo;

8. Bahwa untuk lain dan lebihnya Tergugat VII (Tujuh) tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan hanya pengulangan serta tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat VII (Tujuh) menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya-pun benar **quod non** – , adalah **irrelevant**;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat VII (Tujuh) memohon kiranya Yth, Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor : 35/Pdt.G/2023/PN.Kdi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat VII (Tujuh);

Halaman 63 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan menyatakan bahwa semua dalil yang dikemukakan Tergugat VII (Tujuh) sah dan beralasan;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
3. Menguhukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
Atau sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat VIII juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 2 Mei 2023 dengan dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat VIII (Delapan) menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat yang tertuang dalam Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat VIII (Delapan);

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Bahwa melihat dan mencermati isi gugatan Penggugat secara menyeluruh lebih kepada Sertifikat Hak Milik Penggugat tahun 1998 dan Sertifikat Hak Milik Tergugat Ahli waris H. Tepumbuano Nadjib (Alm) yang diterbitkan tahun 2021, sehingga menurut Tergugat adanya tumpang tindih/Over lapping atas Sertifikat tersebut dan seyogyanya permasalahan tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut untuk menguji Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan Sertifikat hak milik tersebut;
- b. Bahwa melihat dalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 12 angka 26 serta Petitumnya pada halaman 15 pada angka 4, 6 dan 7 yang menyatakan tindakan Tergugat I (Pemerintah Kota Kendari) dan Turut Tergugat I (Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari) serta Turut Tergugat II (Pemerintah Kelurahan Laloara) semuanya adalah Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, mengatur bahwa Perbuatan Melanggar hukum

Halaman 64 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

- c. Bahwa Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 mengatur sebagai berikut:

Pasal 10:

“Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini Mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan”

Pasal 11:

“perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”;

- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan Perbuatan melawan hukum merupakan kewenangan PTUN untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat VIII (Delapan) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan atas Eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara dengan amar mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat, serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- a. Bahwa dari uraian posita Penggugat terhadap objek sengketa, terdapat pihak lain yang sudah disebutkan namanya yaitu Astarita dan Yuliati yang saat ini masih menguasai objek sengketa berdasarkan penguasaan fisik yang diterbitkan oleh Kelurahan Laloara/turut Tergugat II serta surat jual beli sehingga hak Astarita dan Yulliaty masih melekat pada objek sengketa a quo;



- b. Bahwa adapun keterangan Penggugat yang menyatakan Astarita dan Yulianti telah memohonkan penghapusan Sertifikat Hak milik/SHM miliknya, itu hanya pengakuan dari Penggugat karena selama proses mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari antara Penggugat dan Ahli Waris H. Tepombuano Nadjib, Pihak Astarita dan Yulianti tidak pernah mengikuti mediasi tersebut, sehingga untuk kelengkapan pihak dalam perkara A quo seharusnya Astarita dan Yulianti ikut ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo;
 - c. Bahwa penghapusan Sertifikat hak milik tidak serta merta menghilangkan hak daripada Astarita dan Yulianti karena kedua subyek hukum tersebut masih memiliki bukti surat berupa Surat Penguasaan fisik serta keterangan jual beli dimana untuk membatalkan atau menyatakan Surat Penguasaan fisik dan keterangan jual beli tersebut harus mendapatkan Putusan dari Pengadilan Negeri;
 - d. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas karena tidak ditariknya Astarita dan Yulianti sebagai Pihak Tergugat yang mana masih menguasai objek sengketa adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga dapat berakibat Putusan perkara A quo dikemudian hari tidak bisa di eksekusi/dijalankan, karena adanya pihak lain yang tidak ikut digugat dalam perkara a quo dan tidak berkewajiban untuk terikat terhadap Putusan perkara a quo;
 - e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat VIII (Delapan) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan Gugatan Penggugat Kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur libel*)
- a. Bahwa benar Tergugat II (dua) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) adalah ahli waris dari H. Tepombuano Nadjib (Alm), dimana Tergugat III (tiga) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) berdomisili di Kota Kendari tetapi untuk ahli waris Tergugat II (dua) atas nama Wenipa sudah lama berdomisili di Kota Makassar, sehingga alamat/domisili Tergugat dalam Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;



b. Bahwa kekaburan atau ketidakjelasan gugatan Penggugat juga terlihat pada objek sengketa, dimana Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa berupa tanah yang sudah disertifikatkan menjadi 4 bagian objek sengketa (vide:halaman 7 dan 8), dimana bagian-bagian objek sengketa tersebut semua telah disertifikatkan sehingga untuk mendudukkan permasalahan tersebut seharusnya Penggugat memisahkan dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk obyek sengketa bidang I (satu) yang di sertifikatkan oleh H. Tepumbuano Nadjib (Alm) dengan nomor SHM 01807 tahun 2021 menjadi warisan kepada seluruh ahli waris, sehingga didudukkan ahli waris sebagai Tergugat hanya sebatas obyek sengketa bidang I (satu);
- Untuk obyek sengketa bidang II (dua) yang disertifikan oleh Hariyaddin dengan nomor SHM 01735 tahun 2021 seharusnya terpisah dari Tergugat ahli waris dan didudukkan sebagai Tergugat tersendiri dalam perkara a quo karena melekat hak pribadi atas obyek sengketa bukan hak daripada seluruh ahli waris, hal demikian juga pada obyek sengketa bidang III (tiga) dan IV (empat) masing-masing sudah disertifikatkan oleh Hardin Satma dan Harjuna yang seharusnya tidak bisa digabung sebagai Tergugat ahli waris tetapi harus didudukkan sebagai Tergugat diluar dari ahli waris;

c. Bahwa ketidakjelasan atau kekaburan gugatan Penggugat yang lain terlihat dalam posita gugatannya, dimana Penggugat menyatakan para Tergugat dan para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi tidak menguraikan dasar hukum perbuatan melawan hukumnya, sebagaimana penjelasan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 449, yaitu:

"Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke ground*). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil, gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijkeen bepaalde conclusie*)";

d. Bahwa Penggugat mendalilkan para Tergugat dan para turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak serta merta



menguraikan unsur-unsur yang terpenuhi sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana diketahui perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara memiliki beberapa unsur, dan terhadap keseluruhan unsur-unsur perbuatan dalam Pasal 1365 KUHPerdara haruslah terpenuhi seluruhnya, jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Dengan tidak menjelaskannya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menjadikan gugatan Penggugat tidak memberikan dasar hukum yang jelas dalam dalil-dalil yang diberikan dan hanya berupa asumsi-asumsi dan dugaan yang tidak berdasar, berdasarkan hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur libel*);

- e. Bahwa juga terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan, dimana dalam petitum Penggugat pada angka 10 meminta kerugian materiil dan kerugian immaterial tetapi tidak menguraikan kerugian tersebut dalam posita gugatan, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);
 - f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur, oleh karenanya memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 21 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1971, Jo. No. 1149 K/Sip/1975, mengingat gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, maka menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
4. Gugatan Penggugat Error In Objecto (Gugatan salah obyek);
- a. Bahwa Obyek Gugatan Penggugat dalam perkara ini a quo menurut hukum adalah Error In Objecto (salah Objek) oleh karena tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang saat ini sudah turun warisan kepada seluruh Ahli warisnya yaitu Tergugat II sampai dengan Tergugat X, dimana tanah tersebut dibuka dan diolah oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib sejak Tahun 1970 dengan luasan kurang lebih 2 hektar yang terletak di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu Kota Kendari yang dahulu tanah tersebut terletak di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga Dati II Kendari;



- b. Bahwa orang tua para ahli waris Almarhum H. Tepumbuano Nadjib menguasai tanah tersebut sampai dengan meninggal dunia tahun 2021, dan sebahagian tanah tersebut sebelum Almarhum H. Tepumbuano Nadjib meninggal dunia telah dijual dan dibagikan kepada anak-anaknya, sehinggalah luasan tanah milik Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang tersisa adalah 1166 meter persegi, kemudian tanah tersebut terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto;
- c. Bahwa Almarhum H. Tepumbuano Nadjib dalam melakukan transaksi penjualan tanah miliknya baik kepada pemerintah Kota Kendari maupun kepada pihak lain yang berada disekitar lokasi objek sengketa semuanya memiliki bukti, dan tidak ada satupun transaksi penjualan dengan atas nama Haji Ilyas Lapali, sehingga menjadi aneh Penggugat datang mengklaim tanah A quo adalah miliknya, dimana pembelian Penggugat berasal dari Haji Ilyas Lapali yang sama sekali tidak ada hak diatas tanah a quo;
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum acara Gugatan Penggugat adalah Error In Objecto (salah Objek), sehingga menurut hukum gugatan Penggugat tersebut sangat layak dan patut untuk Ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bahagian eksepsi diatas adalah merupakan bahagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat VIII (Delapan) menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil-dalil posita dan petitum dari gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui dalam jawaban ini:
3. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada halaman 4 dan 5, poin 1,2 dan 4, Tergugat VIII (Delapan) menanggapi kalau tanah/lahan yang dibeli oleh Penggugat kepada Haji Ilyas Lapali tidak memiliki dasar, karena sejak Tahun 1970 orang tua Tergugat VIII (Delapan) mengolah tanah tersebut dan tidak pernah mengalihkan baik jual-beli maupun peralihan yang lainnya kepada Haji Ilyas Lapali, karena Almarhum Orang tua Tergugat VIII (Delapan) baik menjual tanah miliknya atau menghibahkannya semua memiliki bukti tertulis atau kata lain Almarhum orang tua Tergugat VIII (Delapan) adalah orang yang sangat teliti terkait administrasi/tertib



administrasi. Kemudian juga kalau melihat dalam uraian seluruh Posita Penggugat juga tidak menerangkan atau menjelaskan darimana Haji Ilyas Lapali memperoleh tanah/lahan objek sengketa sehingga dibeli oleh Penggugat;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam positanya angka 4 menjelaskan batas-batas tanah juga terdapat kekeliruan dalam batas-batas tersebut, kalau merujuk dalam dokumen Almarhum orang tua Tergugat VIII (Delapan) pada tahun 1990an batas-batas tanah sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan tanah/empang Sdr. : Ali/ Ati, Alkadir;
- Timur berbatasan dengan tanah/empang Sdr. : Saraka;
- Selatan berbatasan dengan tanah Sdr. : Banginduru, BA;
- Barat berbatasan dengan tanah Sdr : Banaaha;

Dan untuk batas-batas sekarang adalah:

- Utara berbatasan dengan tanah H. Darma;
- Timur berbatasan dengan tanah H. Mahmud Hamundu yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat VIII;
- Selatan berbatasan dengan tanah BTN Revalina yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat VIII;
- Barat berbatasan dengan tanah Annas;

5. Bahwa dalil posita Penggugat dalam gugatannya pada angka 5 dan 6 terlihat tidak sinkron atau saling bertentangan, dimana Penggugat mengatakan pada tahun 2001 sampai 2019 akhir sudah menetap di Kota Bau-Bau dan ditahun 2021 Penggugat berada di Kota Kendari, ada jeda antara akhir 2019 dan tahun 2021, apakah Penggugat ragu mengatakan kalau sejak tahun 2001 sampai 2021 karena takut gugatan Daluarsa karena sudah menelantarkan tanah/lahan selama 20 tahun lebih?;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam positanya pada angka 7 sampai dengan angka 11, Tergugat VIII (Delapan) akan menanggapi sebagai berikut:

6.1. Bahwa dalam hal pembebasan lahan yang dilakukan oleh Tergugat I atau Pemerintah Kota Kendari adalah sudah sesuai mekanisme dan prosedural, karena dalam hal pembebasan lahan oleh Tergugat I sudah disosialisasikan kepada masyarakat setempat atau sepanjang



jalan yang terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto selama 6 bulan lamanya ;

- 6.2. Bahwa untuk penggantian kerugian yang diperoleh oleh Almarhum H. Tepumbunao Nadjib/Orang tua Tergugat VIII (Delapan) adalah sudah tepat dan benar karena dalam prosesnya melibatkan banyak pihak dari Kelurahan, Kepala RT dan RW, saksi-saksi batas tanah serta Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, sehingga tidak mungkin Badan Pertanahan Kota Kendari meloloskan berkas Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kalau diatas lahan tersebut sudah memiliki sertifikat;
- 6.3. Bahwa penguasaan tanah/lahan yang kini dijadikan objek sengketa oleh Penggugat sama sekali tidak pernah dialihkan oleh Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kepada siapapun, nanti pada saat proses penggantian kerugian oleh Tergugat I yang syaratnya harus disertifikatkan sehingga Almarhum H. Tepumbunao Nadjib mengurus untuk penerbitan sertifikat untuk mendapatkan ganti kerugian tanahnya yang terkena ruas jalan, kemudian Ahli waris Tergugat VIII, IX dan Tergugat X yang telah mendapatkan pembagian tanah dari orang tuanya juga ikut mendaftarkan tanahnya untuk disertifikatkan;
- 6.4. Bahwa perlu diketahui Almarhum H. Tepumbunao Nadjib yang memiliki tanah/lahan kurang lebih 2 hektar dengan bukti surat penguasaan fisik yang dikuasai secara terus menerus sejak tahun 1970, dimana tanah/lahan tersebut sebahagian sudah dijual kepada H. Mahmud Hamundu dan BTN Revalina dan juga dihibahkan untuk jalan sepakat, dan setelah terjual kemudian Almarhum H. Tepumbunao Nadjib membantu pembeli untuk dibuatkan sertifikat hak milik, bahkan untuk sertifikat penjualan kepada H. Mahmud Hamundu dalam sertifikatnya masih atas nama Almarhumah Ibu Tergugat VIII (Delapan) yaitu Hajjah Nery, sehingga tidaklah mungkin Almarhum H. Tepumbunao Nadjib melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara penyerobotan, dan juga sewaktu Almarhum H. Tepumbunao Nadjib dalam mengurus proses sertifikat dan proses penggantian kerugian atas tanahnya tidak ada yang datang mengklaim termasuk Penggugat nanti setelah Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia, baru Penggugat datang mengklaim tanah tersebut, dimana Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia pada tahun 2021,

Halaman 71 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 6 yang mengatakan pada tahun 2021 Penggugat sudah berada di Kota kendari, akan tetapi Penggugat tidak pernah datang menemui atau keberatan kepada Almarhum H. Tepumbunao Nadjib terhadap objek sengketa a quo;

7. Bahwa terkait dengan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak beralasan dan cacat hukum karena sebagaimana dalam Eksepsi Tergugat VIII (Delapan) kalau Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah A quo;
8. Bahwa untuk lain dan lebihnya Tergugat VIII (Delapan) tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan hanya pengulangan serta tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat VIII (Delapan) menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya-pun benar quod non – , adalah irrelevant;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat VIII (Delapan) memohon kiranya Yth, Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor : 35/Pdt.G/2023/PN.Kdi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat VIII (Delapan);
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan menyatakan bahwa semua dalil yang dikemukakan Tergugat VIII (Delapan) sah dan beralasan;
 2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
 3. Menguhukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
- Atau sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat IX juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 2 Mei 2023 dengan dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Halaman 72 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat IX (Sembilan) menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat yang tertuang dalam Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IX (Sembilan);

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Bahwa melihat dan mencermati isi gugatan Penggugat secara menyeluruh lebih kepada Sertifikat Hak Milik Penggugat tahun 1998 dan Sertifikat Hak Milik Tergugat Ahli waris H. Tepumbuano Nadjib (Alm) yang diterbitkan tahun 2021, sehingga menurut Tergugat adanya tumpang tindih/over lapping atas Sertifikat tersebut dan seyogyanya permasalahan tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut untuk menguji Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik tersebut;
- b. Bahwa melihat dalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 12 angka 26 serta Petitumnya pada halaman 15 pada angka 4, 6 dan 7 yang menyatakan tindakan Tergugat I (Pemerintah Kota Kendari) dan Turut Tergugat I (Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari) serta Turut Tergugat II (Pemerintah Kelurahan Laloara) semuanya adalah Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, mengatur bahwa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
- c. Bahwa Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 mengatur sebagai berikut:

Pasal 10:

“Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini Mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan”

Pasal 11:

Halaman 73 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



“perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”;

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan Perbuatan melawan hukum merupakan kewenangan PTUN untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat IX (Sembilan) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan atas Eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara dengan amar mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat, serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

a. Bahwa dari uraian posita Penggugat terhadap objek sengketa, terdapat pihak lain yang sudah disebutkan namanya yaitu Astarita dan Yuliati yang saat ini masih menguasai objek sengketa berdasarkan penguasaan fisik yang diterbitkan oleh Kelurahan Laloara/turut Tergugat II serta surat jual beli sehingga hak Astarita dan Yulliaty masih melekat pada objek sengketa aquo;

b. Bahwa adapun keterangan Penggugat yang menyatakan Astarita dan Yuliati telah memohonkan penghapusan Sertifikat Hak milik/SHM miliknya, itu hanya pengakuan dari Penggugat karena selama proses mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari antara Penggugat dan Ahli Waris H. Tepombuano Nadjib, Pihak Astarita dan Yuliati tidak pernah mengikuti mediasi tersebut, sehingga untuk kelengkapan pihak dalam perkara Aquo seharusnya Astarita dan Yuliati ikut ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo;

c. Bahwa penghapusan Sertifikat hak milik tidak serta merta menghilangkan hak daripada Astarita dan Yuliati karena kedua subyek hukum tersebut masih memiliki bukti surat berupa Surat Penguasaan fisik serta keterangan jual beli dimana untuk membatalkan atau



menyatakan Surat Penguasaan fisik dan keterangan jual beli tersebut harus mendapatkan Putusan dari Pengadilan Negeri;

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas karena tidak ditariknya Astarita dan Yuliati sebagai Pihak Tergugat yang mana masih menguasai objek sengketa adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga dapat berakibat Putusan perkara A quo dikemudian hari tidak bisa di eksekusi/dijalankan, karena adanya pihak lain yang tidak ikut digugat dalam perkara a quo dan tidak berkewajiban untuk terikat terhadap Putusan perkara a quo;

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat IX (Sembilan) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan Gugatan Penggugat Kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur libel*)

a. Bahwa benar Tergugat II (dua) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) adalah ahli waris dari H. Tepumbuano Nadjib (Alm), dimana Tergugat III (tiga) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) berdomisili di Kota Kendari tetapi untuk ahli waris Tergugat II (dua) atas nama Wenipa sudah lama berdomisili di Kota Makassar, sehingga alamat/domisili Tergugat dalam Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

b. Bahwa kekaburan atau ketidakjelasan gugatan Penggugat juga terlihat pada objek sengketa, dimana Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa berupa tanah yang sudah disertifikatkan menjadi 4 bagian objek sengketa (vide:halaman 7 dan 8), dimana bagian-bagian objek sengketa tersebut semua telah disertifikatkan sehingga untuk mendudukan permasalahan tersebut seharusnya Penggugat memisahkan dengan rincian sebagai berikut:

- Untuk obyek sengketa bidang I (satu) yang di sertifikatkan oleh H. Tepumbuano Nadjib (Alm) dengan nomor SHM 01807 tahun 2021 menjadi warisan kepada seluruh ahli waris, sehingga didudukan ahli waris sebagai Tergugat hanya sebatas obyek sengketa bidang I (satu);



- Untuk obyek sengketa bidang II (dua) yang disertifikasi oleh Hariyaddin dengan nomor SHM 01735 tahun 2021 seharusnya terpisah dari Tergugat ahli waris dan didudukkan sebagai Tergugat tersendiri dalam perkara a quo karena melekat hak pribadi atas obyek sengketa bukan hak daripada seluruh ahli waris, hal demikian juga pada obyek sengketa bidang III (tiga) dan IV (empat) masing-masing sudah disertifikatkan oleh Hardin Satma dan Harjuna yang seharusnya tidak bisa digabung sebagai Tergugat ahli waris tetapi harus didudukkan sebagai Tergugat diluar dari ahli waris;

c. Bahwa ketidakjelasan atau kekaburan gugatan Penggugat yang lain terlihat dalam posita gugatannya, dimana Penggugat menyatakan para Tergugat dan para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi tidak menguraikan dasar hukum perbuatan melawan hukumnya, sebagaimana penjelasan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 449, yaitu:

"Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke ground*). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil, gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijkeen bepaalde conclusive*");

d. Bahwa Penggugat mendalilkan para Tergugat dan para turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak serta merta menguraikan unsur-unsur yang terpenuhi sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana diketahui perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata memiliki beberapa unsur, dan terhadap keseluruhan unsur-unsur perbuatan dalam Pasal 1365 KUHPerdata haruslah terpenuhi seluruhnya, jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Dengan tidak menjelaskannya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menjadikan gugatan Penggugat tidak memberikan dasar hukum yang jelas dalam dalil-dalil yang diberikan dan hanya berupa asumsi-asumsi dan dugaan yang tidak berdasar, berdasarkan hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur Libel*);



- e. Bahwa juga terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan, dimana dalam petitum Penggugat pada angka 10 meminta kerugian materiil dan kerugian immaterial tetapi tidak menguraikan kerugian tersebut dalam posita gugatan, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*);
 - f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur, oleh karenanya memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 21 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1971, Jo. No. 1149 K/Sip/1975, mengingat gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, maka menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
4. Gugatan Penggugat Error In Objecto (Gugatan salah obyek);
- a. Bahwa Obyek Gugatan Penggugat dalam perkara ini a quo menurut hukum adalah Error In Objecto (salah Objek) oleh karena tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang saat ini sudah turun warisan kepada seluruh Ahli warisnya yaitu Tergugat II sampai dengan Tergugat X, dimana tanah tersebut dibuka dan diolah oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib sejak Tahun 1970 dengan luasan kurang lebih 2 hektar yang terletak di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu Kota Kendari yang dahulu tanah tersebut terletak di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga Dati II Kendari;
 - b. Bahwa orang tua para ahli waris Almarhum H. Tepumbuano Nadjib menguasai tanah tersebut sampai dengan meninggal dunia tahun 2021, dan sebahagian tanah tersebut sebelum Almarhum H. Tepumbuano Nadjib meninggal dunia telah dijual dan dibagikan kepada anak-anaknya, sehinggah luasan tanah milik Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang tersisa adalah 1166 meter persegi, kemudian tanah tersebut terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
 - c. Bahwa Almarhum H. Tepumbuano Nadjib dalam melakukan transaksi penjualan tanah miliknya baik kepada pemerintah Kota Kendari maupun kepada pihak lain yang berada disekitar lokasi objek sengketa semuanya memiliki bukti, dan tidak ada satupun transaksi penjualan dengan atas nama Haji Ilyas Lapali, sehingga menjadi aneh Penggugat datang mengklaim tanah A quo adalah miliknya, dimana pembelian



Penggugat berasal dari Haji Ilyas Lapali yang sama sekali tidak ada hak diatas tanah a quo;

- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum acara Gugatan Peggugat adalah Error In Objecto (salah objek), sehingga menurut hukum gugatan Peggugat tersebut sangat layak dan patut untuk ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bahagian eksepsi diatas adalah merupakan bahagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat IX (Sembilan) menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil-dalil posita dan petitum dari gugatan Peggugat, kecuali secara tegas diakui dalam jawaban ini:
3. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Peggugat pada halaman 4 dan 5, poin 1,2 dan 4, Tergugat IX (Sembilan) menanggapi kalau tanah/lahan yang dibeli oleh Peggugat kepada Haji Ilyas Lapali tidak memiliki dasar, karena sejak Tahun 1970 orang tua Tergugat IX (Sembilan) mengolah tanah tersebut dan tidak pernah mengalihkan baik jual-beli maupun peralihan yang lainnya kepada Haji Ilyas Lapali, karena Almarhum Orang tua Tergugat IX (Sembilan), baik menjual tanah miliknya atau menghibahkannya semua memiliki bukti tertulis atau kata lain Almarhum orang tua Tergugat IX (Sembilan) adalah orang yang sangat teliti terkait administrasi/tertib administrasi. Kemudian juga kalau melihat dalam uraian seluruh Posita Peggugat juga tidak menerangkan atau menjelaskan darimana Haji Ilyas Lapali memperoleh tanah/lahan objek sengketa sehingga dibeli oleh Peggugat;
4. Bahwa dalil gugatan Peggugat dalam positanya angka 4 menjelaskan batas-batas tanah juga terdapat kekeliruan dalam batas-batas tersebut, kalau merujuk dalam dokumen Almarhum orang tua Tergugat IX (Sembilan) pada tahun 1990an batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan tanah/empang Sdr. : Ali/ Ati, Alkadir;
 - Timur berbatasan dengan tanah/empang sdr. : Saraka;
 - Selatan berbatasan dengan tanah sdr. : Banginduru, BA;
 - Barat berbatasan dengan tanah sdr : Banaaha;Dan untuk batas-batas sekarang adalah:

Halaman 78 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



- Utara berbatasan dengan tanah H. Darma;
 - Timur berbatasan dengan tanah H. Mahmud Hamundu yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat IX;
 - Selatan berbatasan dengan tanah BTN Revalina yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat IX;
 - Barat berbatasan dengan tanah Annas;
5. Bahwa dalil posita Penggugat dalam gugatannya pada angka 5 dan 6 terlihat tidak sinkron atau saling bertentangan, dimana Penggugat mengatakan pada tahun 2001 sampai 2019 akhir sudah menetap di Kota Bau-Bau dan ditahun 2021 Penggugat berada di Kota Kendari, ada jeda antara akhir 2019 dan tahun 2021, apakah Penggugat ragu mengatakan kalau sejak tahun 2001 sampai 2021 karena takut gugatan Daluursa karena sudah menelantarkan tanah/lahan selama 20 tahun lebih?;
6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam positanya pada angka 7 sampai dengan angka 11, Tergugat IX (Sembilan) akan menanggapi sebagai berikut:
- 6.1. Bahwa dalam hal pembebasan lahan yang dilakukan oleh Tergugat I atau Pemerintah Kota Kendari adalah sudah sesuai mekanisme dan prosedural, karena dalam hal pembebasan lahan oleh Tergugat I sudah disosialisaikan kepada masyarakat setempat atau sepanjang jalan yang terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto selama 6 bulan lamanya;
 - 6.2. Bahwa untuk penggantian kerugian yang diperoleh oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib/Orang tua Tergugat IX (Sembilan) adalah sudah tepat dan benar karena dalam prosesnya melibatkan banyak pihak dari Kelurahan, Kepala RT dan RW, saksi-saksi batas tanah serta Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, sehingga tidak mungkin Badan Pertanahan Kota Kendari meloloskan berkas Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kalau diatas lahan tersebut sudah memiliki sertifikat;
 - 6.3. Bahwa penguasaan tanah/lahan yang kini dijadikan objek sengketa oleh Penggugat sama sekali tidak pernah dialihkan oleh Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kepada siapapun, nanti pada saat proses penggantian kerugian oleh Tergugat I yang syaratnya harus disertifikatkan sehingga Almarhum H. Tepumbunao Nadjib mengurus



untuk penerbitan sertifikat untuk mendapatkan ganti kerugian tanahnya yang terkena ruas jalan, kemudian Ahli waris Tergugat VIII, IX dan Tergugat X yang telah mendapatkan pembagian tanah dari orang tuanya juga ikut mendaftarkan tanahnya untuk disertifikatkan;

- 6.4. Bahwa perlu diketahui Almarhum H. Tepumbunao Nadjib yang memiliki tanah/lahan kurang lebih 2 hektar dengan bukti surat penguasaan fisik yang dikuasai secara terus menerus sejak tahun 1970, dimana tanah/lahan tersebut sebahagian sudah dijual kepada H. Mahmud Hamundu dan BTN Revalina dan juga dihibahkan untuk jalan sepakat, dan setelah terjual kemudian Almarhum H. Tepumbunao Nadjib membantu pembeli untuk dibuatkan sertifikat hak milik, bahkan untuk sertifikat penjualan kepada H. Mahmud Hamundu dalam sertifikatnya masih atas nama Almarhumah Ibu Tergugat IX (Sembilan) yaitu Hajjah Nery, sehingga tidaklah mungkin Almarhum H. Tepumbunao Nadjib melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara penyerobotan, dan juga sewaktu Almarhum H. Tepumbunao Nadjib dalam mengurus proses sertifikat dan proses penggantian kerugian atas tanahnya tidak ada yang datang mengklaim termasuk Penggugat nanti setelah Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia, baru Penggugat datang mengklaim tanah tersebut, dimana Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia pada tahun 2021, dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 6 yang mengatakan pada tahun 2021 Penggugat sudah berada di Kota Kendari, akan tetapi Penggugat tidak pernah datang menemui atau keberatan kepada Almarhum H. Tepumbunao Nadjib terhadap objek sengketa a quo;
7. Bahwa terkait dengan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak beralasan dan cacat hukum karena sebagaimana dalam Eksepsi Tergugat IX (Sembilan) kalau Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah A quo;
8. Bahwa untuk lain dan lebihnya Tergugat IX (Sembilan) tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan hanya pengulangan serta tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat IX (Sembilan) menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya-pun benar quod non – , adalah irrelevant;

Halaman 80 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat IX (Sembilan) memohon kiranya Yth, Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor : 35/Pdt.G/2023/PN.Kdi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat IX (Sembilan);
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan menyatakan bahwa semua dalil yang dikemukakan Tergugat IX (Sembilan) sah dan beralasan;
 2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
 3. Menguhukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
- Atau sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat X juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 2 Mei 2023 dengan dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat X (Sepuluh) menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat yang tertuang dalam Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat X (Sepuluh);

1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- a. Bahwa melihat dan mencermati isi gugatan Penggugat secara menyeluruh lebih kepada Sertifikat Hak Milik Penggugat tahun 1998 dan Sertifikat Hak Milik Tergugat Ahli waris H. Tepumbuano Nadjib (Alm) yang diterbitkan tahun 2021, sehingga menurut Tergugat adanya tumpang tindih/Over lapping atas Sertifikat tersebut dan seyogyanya permasalahan tersebut menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut untuk menguji Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan Sertifikat hak milik tersebut;
- b. Bahwa melihat dalam Posita Gugatan Penggugat pada halaman 12 angka 26 serta Petitumnya pada halaman 15 pada angka 4, 6 dan 7 yang menyatakan tindakan Tergugat I (Pemerintah Kota Kendari) dan

Halaman 81 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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



Turut Tergugat I (Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari) serta Turut Tergugat II (Pemerintah Kelurahan Laloara) semuanya adalah Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019, mengatur bahwa Perbuatan Melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

- c. Bahwa Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 mengatur sebagai berikut :

Pasal 10:

“Pada saat Peraturan Mahkamah Agung ini Mulai berlaku, perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang diajukan ke Pengadilan Negeri tetapi belum diperiksa, dilimpahkan Ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan”

Pasal 11:

“perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”

- d. Bahwa berdasarkan hal tersebut, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan Perbuatan melawan hukum merupakan kewenangan PTUN untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
- e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat X (Sepuluh) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan atas Eksepsi Kompetensi Absolut terlebih dahulu sebelum memasuki pemeriksaan pokok perkara dengan amar mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat, serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);



- a. Bahwa dari uraian posita Penggugat terhadap objek sengketa, terdapat pihak lain yang sudah disebutkan namanya yaitu Astarita dan Yuliati yang saat ini masih menguasai objek sengketa berdasarkan penguasaan fisik yang diterbitkan oleh Kelurahan Laloara/turut Tergugat II serta surat jual beli sehingga hak Astarita dan Yuliati masih melekat pada objek sengketa aquo;
 - b. Bahwa adapun keterangan Penggugat yang menyatakan Astarita dan Yuliati telah memohonkan penghapusan Sertifikat Hak milik/SHM miliknya, itu hanya pengakuan dari Penggugat karena selama proses mediasi di Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari antara Penggugat dan Ahli Waris H. Tepombuano Nadjib, Pihak Astarita dan Yuliati tidak pernah mengikuti mediasi tersebut, sehingga untuk kelengkapan pihak dalam perkara Aquo seharusnya Astarita dan Yuliati ikut ditarik sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo;
 - c. Bahwa penghapusan Sertifikat hak milik tidak serta merta menghilangkan hak daripada Astarita dan Yuliati karena kedua subyek hukum tersebut masih memiliki bukti surat berupa Surat Penguasaan fisik serta keterangan jual beli dimana untuk membatalkan atau menyatakan Surat Penguasaan fisik dan keterangan jual beli tersebut harus mendapatkan Putusan dari Pengadilan Negeri;
 - d. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas karena tidak ditariknya Astarita dan Yuliati sebagai Pihak Tergugat yang mana masih menguasai objek sengketa adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga dapat berakibat Putusan perkara A quo dikemudian hari tidak bisa di eksekusi/dijalankan, karena adanya pihak lain yang tidak ikut digugat dalam perkara a quo dan tidak berkewajiban untuk terikat terhadap Putusan perkara a quo;
 - e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat X (Sepuluh) mohon Kepada Majelis Hakim kiranya dapat memberikan Putusan Gugatan Penggugat Kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), serta menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur libel*)



- a. Bahwa benar Tergugat II (dua) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) adalah ahli waris dari H. Tepumbuano Nadjib (Alm), dimana Tergugat III (tiga) sampai dengan Tergugat X (sepuluh) berdomisili di Kota Kendari tetapi untuk ahli waris Tergugat II (dua) atas nama Wenipa sudah lama berdomisili di Kota Makassar, sehingga alamat/domisili Tergugat dalam Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;
- b. Bahwa kekaburan atau ketidakjelasan gugatan Penggugat juga terlihat pada objek sengketa, dimana Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa berupa tanah yang sudah disertifikatkan menjadi 4 bagian objek sengketa (vide:halaman 7 dan 8), dimana bagian-bagian objek sengketa tersebut semua telah disertifikatkan sehingga untuk mendudukan permasalahan tersebut seharusnya Penggugat memisahkan dengan rincian sebagai berikut:
 - Untuk obyek sengketa bidang I (satu) yang di sertifikatkan oleh H. Tepumbuano Nadjib (Alm) dengan nomor SHM 01807 tahun 2021 menjadi warisan kepada seluruh ahli waris, sehingga didudukan ahli waris sebagai Tergugat hanya sebatas obyek sengketa bidang I (satu);
 - Untuk obyek sengketa bidang II (dua) yang disertifikan oleh Hariyaddin dengan nomor SHM 01735 tahun 2021 seharusnya terpisah dari Tergugat ahli waris dan didudukan sebagai Tergugat tersendiri dalam perkara a quo karena melekat hak pribadi atas obyek sengketa bukan hak daripada seluruh ahli waris, hal demikian juga pada obyek sengketa bidang III (tiga) dan IV (empat) masing-masing sudah disertifikatkan oleh Hardin Satma dan Harjuna yang seharusnya tidak bisa digabung sebagai Tergugat ahli waris tetapi harus didudukan sebagai Tergugat diluar dari ahli waris;
- c. Bahwa ketidakjelasan atau kekaburan gugatan Penggugat yang lain terlihat dalam posita gugatannya, dimana Penggugat menyatakan para Tergugat dan para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi tidak menguraikan dasar hukum perbuatan melawan hukumnya, sebagaimana penjelasan M. Yahya Harahap dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" halaman 449, yaitu

"Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts ground*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan.



Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke ground*). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil, gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke bepaalde conclusie*);

- d. Bahwa Penggugat mendalihkan para Tergugat dan para turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum namun tidak serta merta menguraikan unsur-unsur yang terpenuhi sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebagaimana diketahui perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata memiliki beberapa unsur, dan terhadap keseluruhan unsur-unsur perbuatan dalam Pasal 1365 KUHPerdata haruslah terpenuhi seluruhnya, jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum. Dengan tidak menjelaskannya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menjadikan gugatan Penggugat tidak memberikan dasar hukum yang jelas dalam dalil-dalil yang diberikan dan hanya berupa asumsi-asumsi dan dugaan yang tidak berdasar, berdasarkan hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*Obscuur libel*);
 - e. Bahwa juga terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan, dimana dalam petitum Penggugat pada angka 10 meminta kerugian materiil dan kerugian immaterial tetapi tidak menguraikan kerugian tersebut dalam posita gugatan, sehingga gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);
 - f. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur, oleh karenanya memperhatikan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 21 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1971, Jo. No. 1149 K/Sip/1975, mengingat gugatan Penggugat tidak jelas/kabur, maka menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
4. Gugatan Penggugat Error In Objecto (Gugatan salah obyek);
- a. Bahwa Obyek Gugatan Penggugat dalam perkara ini a quo menurut hukum adalah Error In Objecto (salah Objek) oleh karena tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang saat ini sudah turun warisan kepada seluruh Ahli warisnya yaitu Tergugat II



sampai dengan Tergugat X, dimana tanah tersebut dibuka dan diolah oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib sejak Tahun 1970 dengan luasan kurang lebih 2 hektar yang terletak di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu Kota Kendari yang dahulu tanah tersebut terletak di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga Dati II Kendari;

- b. Bahwa orang tua para ahli waris Almarhum H. Tepumbuano Nadjib menguasai tanah tersebut sampai dengan meninggal dunia tahun 2021, dan sebahagian tanah tersebut sebelum Almarhum H. Tepumbuano Nadjib meninggal dunia telah dijual dan dibagikan kepada anak-anaknya, sehingga luasan tanah milik Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang tersisa adalah 1166 meter persegi, kemudian tanah tersebut terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto;
- c. Bahwa Almarhum H. Tepumbuano Nadjib dalam melakukan transaksi penjualan tanah miliknya baik kepada pemerintah Kota Kendari maupun kepada pihak lain yang berada disekitar lokasi objek sengketa semuanya memiliki bukti, dan tidak ada satupun transaksi penjualan dengan atas nama Haji Ilyas Lapali, sehingga menjadi aneh Penggugat datang mengklaim tanah A quo adalah miliknya, dimana pembelian Penggugat berasal dari Haji Ilyas Lapali yang sama sekali tidak ada hak diatas tanah a quo;
- d. Bahwa berdasarkan ketentuan Hukum acara Gugatan Penggugat adalah Error In Objecto (salah Objek), sehingga menurut hukum gugatan Penggugat tersebut sangat layak dan patut untuk Ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bahagian eksepsi diatas adalah merupakan bahagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat X (Sepuluh) menolak dengan tegas terhadap seluruh dalil-dalil posita dan petitum dari gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui dalam jawaban ini;
3. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada halaman 4 dan 5, poin 1,2 dan 4, Tergugat X (Sepuluh) menanggapi kalau tanah/lahan yang dibeli oleh Penggugat kepada Haji Ilyas Lapali tidak memiliki dasar, karena sejak Tahun 1970 orang tua Tergugat X (Sepuluh) mengolah tanah tersebut



dan tidak pernah mengalihkan baik jual-beli maupun peralihan yang lainnya kepada Haji Ilyas Lapali, karena Almarhum Orang tua Tergugat X (Sepuluh) baik menjual tanah miliknya atau menghibahkannya semua memiliki bukti tertulis atau kata lain Almarhum orang tua Tergugat X (Sepuluh) adalah orang yang sangat teliti terkait administrasi/tertib administrasi. Kemudian juga kalau melihat dalam uraian seluruh Posita Penggugat juga tidak menerangkan atau menjelaskan darimana Haji Ilyas Lapali memperoleh tanah/lahan objek sengketa sehingga dibeli oleh Penggugat;

4. Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam positanya angka 4 menjelaskan batas-batas tanah juga terdapat kekeliruan dalam batas-batas tersebut, kalau merujuk dalam dokumen Almarhum orang tua Tergugat X (Sepuluh) pada tahun 1990an batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah/empang sdr. : Ali/ Ati, Alkadir;
- Timur berbatasan dengan tanah/empang sdr : Saraka;
- Selatan berbatasan dengan tanah sdr. : Banginduru, BA;
- Barat berbatasan dengan tanah sdr : Banaaha;

Dan untuk batas-batas sekarang adalah:

- Utara berbatasan dengan tanah H. Darma;
- Timur berbatasan dengan tanah H. Mahmud Hamundu yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat X (Sepuluh);
- Selatan berbatasan dengan tanah BTN Revalina yang diperoleh dari almarhum orang tua Tergugat X (Sepuluh);
- Barat berbatasan dengan tanah Annas;

5. Bahwa dalil posita Penggugat dalam gugatannya pada angka 5 dan 6 terlihat tidak sinkron atau saling bertentangan, dimana Penggugat mengatakan pada tahun 2001 sampai 2019 akhir sudah menetap di Kota Bau-Bau dan ditahun 2021 Penggugat berada di Kota Kendari, ada jeda antara akhir 2019 dan tahun 2021, apakah Penggugat ragu mengatakan kalau sejak tahun 2001 sampai 2021 karena takut gugatan Daluarsa karena sudah menelantarkan tanah/lahan selama 20 tahun lebih?;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam positanya pada angka 7 sampai dengan angka 11, Tergugat X (Sepuluh) akan menanggapi sebagai berikut:

6.1. Bahwa dalam hal pembebasan lahan yang dilakukan oleh Tergugat I atau Pemerintah Kota Kendari adalah sudah sesuai mekanisme dan



prosedural, karena dalam hal pembebasan lahan oleh Tergugat I sudah disosialisaikan kepada masyarakat setempat atau sepanjang jalan yang terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto selama 6 bulan lamanya;

- 6.2. Bahwa untuk penggantian kerugian yang diperoleh oleh Almarhum H. Tepumbunao Nadjib/Orang tua Tergugat V adalah sudah tepat dan benar karena dalam prosesnya melibatkan banyak pihak dari Kelurahan, Kepala RT dan RW, saksi-saksi batas tanah serta Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari, sehingga tidak mungkin Badan Pertanahan Kota Kendari meloloskan berkas Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kalau diatas lahan tersebut sudah memiliki sertifikat;
- 6.3. Bahwa penguasaan tanah/lahan yang kini dijadikan objek sengketa oleh Penggugat sama sekali tidak pernah dialihkan oleh Almarhum H. Tepumbunao Nadjib kepada siapapun, nanti pada saat proses penggantian kerugian oleh Tergugat I yang syaratnya harus disertifikatkan sehingga Almarhum H. Tepumbunao Nadjib mengurus untuk penerbitan sertifikat untuk mendapatkan ganti kerugian tanahnya yang terkena ruas jalan, kemudian Ahli waris Tergugat VIII, IX dan Tergugat X yang telah mendapatkan pembagian tanah dari orang tuanya juga ikut mendaftarkan tanahnya untuk disertifikatkan;
- 6.4. Bahwa perlu diketahui Almarhum H. Tepumbunao Nadjib yang memiliki tanah/lahan kurang lebih 2 hektar dengan bukti surat penguasaan fisik yang dikuasai secara terus menerus sejak tahun 1970, dimana tanah/lahan tersebut sebahagian sudah dijual kepada H. Mahmud Hamundu dan BTN Revalina dan juga dihibahkan untuk jalan sepakat, dan setelah terjual kemudian Almarhum H. Tepumbunao Nadjib membantu pembeli untuk dibuatkan sertifikat hak milik, bahkan untuk sertifikat penjualan kepada H. Mahmud Hamundu dalam sertifikatnya masih atas nama Almarhumah Ibu Tergugat X (Sepuluh) yaitu Hajjah Nery, sehingga tidaklah mungkin Almarhum H. Tepumbunao Nadjib melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara penyerobotan, dan juga sewaktu Almarhum H. Tepumbunao Nadjib dalam mengurus proses sertifikat dan proses penggantian kerugian atas tanahnya tidak ada yang datang mengklaim termasuk Penggugat nanti setelah Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal



dunia, baru Penggugat datang mengklaim tanah tersebut, dimana Almarhum H. Tepumbunao Nadjib meninggal dunia pada tahun 2021, dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat pada angka 6 yang mengatakan pada tahun 2021 Penggugat sudah berada di Kota kendari, akan tetapi Penggugat tidak pernah datang menemui atau keberatan kepada Almarhum H. Tepumbunao Nadjib terhadap objek sengketa a quo;

7. Bahwa terkait dengan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan oleh Penggugat adalah tidak beralasan dan cacat hukum karena sebagaimana dalam Eksepsi Tergugat X (Sepuluh) kalau Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah A quo;
8. Bahwa untuk lain dan lebihnya Tergugat X (Sepuluh) tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat karena dalil-dalil yang dikemukakan hanya pengulangan serta tidak berdasar hukum sama sekali dan dengan ini maka Tergugat X (Sepuluh) menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya, karena seandainya-pun benar quod non – , adalah irrelevant;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Tergugat X (Sepuluh) memohon kiranya Yth, Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor : 35/Pdt.G/2023/PN.Kdi yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut berkenan memutuskan:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat X (Sepuluh);
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan menyatakan bahwa semua dalil yang dikemukakan Tergugat X (Sepuluh) sah dan beralasan;
 2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
- Atau sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat I juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 2 Mei 2023 dengan dalil-dalil sebagai berikut:



I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Kabur (Obscure Libel)

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat saling bertentangan satu sama lain dapat terlihat pada dalil gugatan Penggugat Angka 12 yang menyatakan bahwa BPN Kota Kendari telah melakukan mediasi dan dihasilkan perdamaian antara pihak Penggugat dan pihak astaria dan yulianti, (hal tersebut merupakan usaha BPN untuk mendamaikan para Penggugat dan Tergugat) tapi disatu sisi Penggugat mendalilkan pada angka 26 mendalilkan bahwa Turut Tergugat I telah menghalangi dan merampas hak Penggugat hal ini mengakibatkan dalil Penggugat menjadi kabur dan karena bertentangan terhadap dalil satu dengan dalil lainnya sehingga dapat dikategorikan sebagai Gugatan Kabur (Obscure Libel) sehingga Bahwa dikarenakan antara Posita gugatan Penggugat saling bertentangan sehingga menjadikan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur. Bahwa berdasarkan Eksepsi yang Turut Tergugat I yang disampaikan di atas, untuk itu mohon agar Pengadilan Negeri Kendari menyatakan gugatan Penggugat dalam perkara aquo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima menurut hukum (niet onvankelijk verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Turut Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa terhadap yang diuraikan dalam Eksepsi di atas menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 1639/kambu/1998 tanggal, 9 November 1998 SU No. 1980/1997, Luas \pm 3.630 m² An. Sulaeman Safaa Kel. Kambu Kec. Poasia, Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara;
4. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 01807/Lalolara/2021 tanggal, 02 juli 2021 SU No. 01012/2021, Luas \pm 1166 m² An. Tepumbuano Najib Kel. Lalolara Kec. Kambu, Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, Berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 593.3/58/III/2021;
5. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 01755/Lalolara/2021 tanggal, 02 juli 2021 SU No. 00961/2021, Luas \pm 600 m² An. Hariyadin Kel. Lalolara Kec. Kambu, Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 593.3/63/III/2021;

6. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 01756/Lalolara/2021 tanggal, 02 juli 2021 SU No. 00962/2021, Luas ± 585 m2 An. Harjuna Kel. Lalolara Kec. Kambu, Kota Kendari Provinsi Sulawesi tenggara, Berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 593.3/64/III/2021;
7. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 01754/Lalolara/2021 tanggal, 02 juli 2021 SU No. 00960/2021, Luas ± 602 m2 An. Hardin Satma Kel. Lalolara Kec. Kambu, Kota Kendari Provinsi Sulawesi tenggara, Berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 593.3/62/III/2021;
8. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 01718/Lalolara/2021 tanggal, 02 juli 2021 SU No. 00926/2021, Luas ± 355 m2 An. Yuliati Kel. Lalolara Kec. Kambu, Kota Kendari Provinsi Sulawesi tenggara, dan telah dimatikan sebab Haknya telah dilepaskan secara keseluruhan berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Tgl. 28/06/2022 No. 736 yang dibuat oleh dan dihadap Notaris Karlina, S.H.,M.Kn di Kendari;
9. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 01678/Lalolara/2021 tanggal, 02 juli 2021 SU No. 00886/2021, Luas ± 358 m2 An. Astarita Kel. Lalolara Kec. Kambu, Kota Kendari Provinsi Sulawesi tenggara dan telah dimatikan sebab Haknya telah dilepaskan secara keseluruhan berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Tgl. 28/06/2022 No. 736 yang dibuat oleh dan dihadap Notaris Karlina, S.H.,M.Kn di Kendari;
10. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada angka 26 adalah tidak jelas, dan hal tersebut hanya sebagai tuduhan belaka dan tanpa dasar apapun yang jelas, karena sampai saat ini pun (Kantor Pertanahan Kota Kendari) tidak ada sama sekali melakukan perbuatan yang menghalangi dan merampas hak Penggugat, sebagaimana Kantor Pertanahan Kota Kendari Telah mengupayakan mediasi terhadap Penggugat dan Tergugat dan secara nyata menghasilkan perdamaian antara Penggugat dan 2 pihak yaitu A.n Yuliati dan Astarita yang awalnya bermasalah;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 91 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

II. DALAM POKOK PERKARA:

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

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, Turut Tergugat I memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat II juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 2 Mei 2023 dengan dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa Turut Tergugat II menolak tegas dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan jelas;

1. Gugatan Salah Alamat;
Gugatan diajukan merupakan perkara perdata, Kelurahan dalam tata pemerintahan daerah merupakan organ dari pemerintah Kota kendari, sehingga tidak memenuhi unsur subyektif sebagai pihak dalam perkara perdata. Maka telah cukup alasan hukum untuk menyatakan bahwa gugatan tidak memenuhi syarat formil;
2. Karena gugatan salah alamat, maka terhadap pokok perkara apa yang dimuat dan dibantah oleh Tergugat I atas gugatan Penggugat menjadi bantahan pula bagi Turut Tergugat II;

Primar:

- I. Dalam Eksepsi
Mengabulkan eksepsi Tergugat I seluruhnya;
- II. Dalam Pokok Perkara
 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan tidak sah menurut hukum, tuntutan Penggugat untuk membayar ganti rugi atas tanah yang diklaimnya;
 3. Menyatakan Turut Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
 4. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequa et bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan X maupun Jawaban dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut diatas, Penggugat telah menyampaikan Replik dipersidangan secara tertulis masing-masing tertanggal 16 Mei 2023;

Halaman 92 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut diatas, Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan X maupun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah menyampaikan Duplik dipersidangan secara tertulis masing-masing tertanggal 6 Juni 2023;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil dalam gugatannya, dipersidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.1639 seluas 3.630 M² atas nama Drs. Sulaiman Safaa sesuai Surat Ukur Nomor:1980/1997 tanggal 1-9-1997, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 19/3/PSA/1997 tertanggal 09-5-1997, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat Keterangan tertanggal 15 April 1992, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Pemerintah Kelurahan Kambu Nomor : 592.11/122/1997 tanggal 16 April 1997, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Kwitansi Pembayaran tertanggal 9 Mei 1997, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB bulan Juli 2012, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB bulan Januari 2013, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB bulan Nopember 2022, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Surat Tanda Terima Surat Permohonan Pengembalian Batas tanggal 5 Januari 2022, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-9;



10. Fotocopy Surat Tanda Terima Surat Permintaan Mediasi tanggal 4 Maret 2022, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Surat Pembayaran Penerimaan Setoran PNPB atas nama Astarita tanggal 30 Agustus 2022, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Surat Pembayaran Penerimaan Setoran PNPB atas nama Yulianti tanggal 25 Agustus 2022, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Surat Permohonan Klarifikasi Dan Permintaan Surat Keterangan kepada Kepala ATR/BPN Kota Kendari tanggal 20 Desember 2022, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Surat Balasan Permohonan Klarifikasi Dan Permintaan Surat Keterangan dari kepada Kepala ATR/BPN Kota Kendari tanggal 28 Desember 2022, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotocopy Surat Keterangan Nomor 045.2/LLR/A4/IX/2022 dari Kepala Desa Lalolara tanggal 12 September 2022, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.1389 atas nama Hajah Murni M. Hamundu tanggal 13-3-1996, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, untuk selanjutnya diberi tanda P-16;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil-dalil dalam gugatannya, selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga menghadirkan Saksi- Saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Suhail
 - Bahwa Penggugat mengajukan Surat Gugatan didalam persidangan ini karena Penggugat akan menggugat masalah tanah;
 - Bahwa lokasi tanah yang akan digugat oleh Penggugat terletak dahulu Jalan Lumba-Lumba, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota



Kendari dan sekarang jalan baru dibuka, sehingga Saksi tidak tahu jalan apa namanya;

- Bahwa setahu Saksi, tanah yang digugat oleh Penggugat adalah milik H. Ilyas Lapali. Saksi bisa mengetahui karena Tepumbuano Nadjib pernah menceritakan kepada Saksi bahwa lokasi yang disengketakan, yang akan dijual kepada Tepumbuano Nadjib dahulu miliknya H. Ilyas Lapali tetapi akhirnya dijual kepada Penggugat;
- Bahwa menurut Saksi, batas-batas tanah yang disengketakan adalah sebelah Utara dengan Ny. Murni, sebelah Timur dengan H. Murni Hamundu, sebelah Selatan dengan H.T. Nadjib/BTN Revalina dan sebelah Barat dengan Idris;
- Bahwa Tepumbuano Nadjib menyuruh Saksi untuk menjualkan tanahnya dengan ukuran 60 X 40 meter = 2. 400 M² dengan harga Rp40.000.000, 00 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi sempat menawarkan kepada H. Darman akan tetapi H. Darman tidak berani membeli dengan harga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) karena tanah tersebut nilai NJOP-nya berkisar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi kenal dengan Tepumbuano Nadjib sejak tahun 2019 sedangkan dengan Penggugat, Saksi mengenalnya pada tahun 2021 karena ia pernah datang ke rumah Saksi saat sudah ada jalan Mokodompit – Sugianto, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari;
- Bahwa Saksi biasa bertemu dengan Tepumbuano Nadjib jika datang ke lokasi obyek sengketa untuk memasang bubuk menangkap ikan, kemudian beristirahat di rumah Saksi di Jalan Lumba-Lumba, Lorong Danuhasa dan jika hendak pulang Saksi antar dengan menggunakan sepeda motor dan dibelikan bensin;
- Bahwa Tepumbuano Nadjib pernah menceritakan kepada Saksi, jika bidang tanah yang ia mau jual adalah dahulu milik H. Ilyas Lapali akan tetapi sudah dijual kepada Penggugat, namun Penggugat sudah lama tidak mengurus tanahnya tersebut;
- Bahwa pihak yang menerima ganti rugi dari Pemkot Kota Kendari atas bidang tanah yang sekarang jadi sengketa adalah ahli waris dari Tepumbuano Nadjib sehingga Penggugat merasa keberatan atas obyek tanah sengketa tersebut yang telah diganti rugi oleh Pemda Kota

Halaman 95 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



Kendari kepada ahli waris Tepumbuano Nadjib dan melakukan Gugatan di pengadilan Negeri Kendari;

- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat atas nama Sulaiman Saffaa dan Surat Keterangan atas nama H. Ilyas Lapali;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-1 dan P-4 yang diperlihatkan didalam persidangan ini;
- Bahwa yang memperlihatkan kepada Saksi tentang sertifikat atas nama Sulaiman Safaa dan Surat Keterangan atas nama H. Ilyas Lapali ialah Sulaiman Safaa sendiri;
- Bahwa semasa hidupnya, Tepumbuano Nadjib pernah menyampaikan kepada Saksi ada bidang tanahnya dilokasi tanah sengketa akan tetapi sudah diserahkan kepada Pak Lurah Lalolara dan Ketua RW 02 untuk diurus surat-suratnya dan diberikan kompensasi bidang tanah untuk Pak Lurah dan Pak RW 02, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari;
- Bahwa setahu Saksi nama Ketua RW 02, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari ialah Masdin;
- Bahwa Saksi pernah bertanya kepada Ketua RW 02 tentang sebidang tanah yang disengketakan sekarang ini oleh Penggugat dan Tergugat, lalu Ketua RW 02 menjelaskan bahwa saat dilakukan pengukuran tanah untuk disertifikatkan diakui oleh Alm.Tepumbuano Nadjib yang awalnya tanah tersebut adalah tanah H. Ilyas Lapali tetapi sudah dijual kepada Penggugat akan tetapi saat dilakukan cekplot oleh pihak BPN, Sertifikat Penggugat tidak ter-cekplot;
- Bahwa setahu Saksi, Ketua RW 02, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari pernah menceritakan kepada Saksi ada 6 (enam) Sertifikat yang diterbitkan dilokasi sengketa, kemudian RW dan Lurah masing-masing mendapatkan bagian tanah untuk disertifikatkan;
- Bahwa setahu Saksi yang menerima dari 6 sertifikat yang diterbitkan di lokasi sengketa tersebut adalah atas nama istri Saksi yang bernama Yuliati, sedangkan bagian Lurah Lalolara atas nama istri Lurah Lalolara bernama Astarita;
- Bahwa yang Saksi lakukan setelah Saksi mengetahui bahwa tanah obyek yang diisengketakan tersebut adalah milik Penggugat, Saksi sebagai Ketua RW 02, langsung mengembalikan Sertifikat Hak Milik atas nama Yuliati pergi ke Kantor ATR/BPN Kota Kendari untuk meminta pembatalan atau penghapusan atas Hak Sertifikat tersebut,

Halaman 96 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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



demikian juga Pak Lurah Lalolara telah terlebih dahulu melakukan pembatalan dan penghapusan Hak atas Sertifikat Hak Milik atas nama Artalita (istri dari Pak Lurah);

- Bahwa setahu Saksi, sertifikat hak milik Para Tergugat (Hanipa, S.Si, Dkk) terkait di obyek tanah yang disengketakan tersebut saat ini ditahan di Kantor ATR/BPN Kota Kendari;

2. Saksi Bula Taralesa

- Bahwa setahu Saksi, Penggugat mengajukan Surat Gugatan didalam persidangan ini karena Penggugat akan menggugat masalah tanah;
- Bahwa lokasi tanah yang akan digugat oleh Penggugat terletak dahulu Jalan Lumba-Lumba, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari dan sekarang jalan baru dibuka yaitu Jalan H.E.A Mokodompit – Z.A Sugianto, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari;
- Bahwa setahu Saksi tanah milik yang digugat oleh Penggugat adalah milik Sulaiman Safaa. Saksi mengetahui lokasi tanah yang disengketakan tersebut adalah milik Penggugat karena pada awal tahun 2021, Sulaiman Safaa bersama istrinya pernah datang kerumah Saksi dan menceritakan lokasi yang disengketakan adalah milik Penggugat;
- Bahwa batas-batas tanah yang disengketakan tersebut yaitu sebelah Utara dengan Ny. Murni, sebelah Timur dengan H. Murni Hamundu, sebelah Selatan dengan Tepumbuano Nadjib, sebelah Barat dengan Idris;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan lokasi tanah yang disengketakan tersebut sekitar 300 meter jaraknya;
- Bahwa Saksi sudah lama tinggal didekat obyek tanah yang disengketakan tersebut sekitar akhir tahun 2018, Saksi kemudian kembali ke Kota Kendari setelah selesai bertugas di Propinsi Gorontalo;
- Bahwa Saksi sudah lama kenal dengan Penggugat karena istri dari Penggugat adalah keluarga Saksi;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat tidak pernah menerima ganti rugi atas tanah yang disengketakan tersebut dari Pemda Kota Kendari, tetapi yang menerima ganti rugi dari Pemkot Kota Kendari adalah ahli waris Tepumbuano Nadjib;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat jarang datang ke lokasi yang disengketakan tersebut;



- Bahwa Saksi pernah melihat surat-surat atau sertifikat atas nama Penggugat terkait tanah yang disengketakan tersebut yaitu sertipikat atas nama Sulaiman Saffa dan Surat Keterangan atas nama H. Ilyas Lapali. Saksi mengetahui karena diperlihatkan oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu bukti P-1 dan P-4 yang diperlihatkan didalam persidangan ini;
- Bahwa nama dari Lurah Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, yaitu Burhanudin, sedangkan nama Ketua RW 02, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari ialah Masdin;
- Bahwa Saksi pernah bertanya kepada Ketua RW 02 tentang sebidang tanah sengketa tersebut, lalu Ketua RW 02 menjelaskan bahwa saat dilakukan pengukuran tanah untuk disertifikatkan, diakui oleh Alm. Tepumbuano Nadjib, awalnya tanah tersebut adalah tanah H. Ilyas Lapali tetapi sudah dijual kepada Penggugat akan tetapi saat di cekplot oleh pihak BPN sertifikat Penggugat tidak tercekplot;
- Bahwa setahu Saksi, Ketua RT 04 RW 02, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari pernah menceritakan kepada Saksi ada 6 (enam) sertifikat yang diterbitkan di lokasi sengketa atau disekitar lokasi sengketa, kemudian Ketua RW 02 dan Lurah, masing-masing mendapatkan bagian tanah untuk disertifikatkan;
- Bahwa yang mendapatkan bagian sebidang tanah untuk disertifikatkan adalah bagian Saksi RW 02 disertipikatkan atas nama istri Ketua RW 02 bernama Yuliati, sedangkan bagian Lurah Lalolara (Burhanudin) atas nama istri Lurah Lalolara bernama Artalita;
- Bahwa setahu Saksi yang dilakukan Lurah Lalolara atau Ketua RW 02 Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari setelah mengetahui bahwa tanah obyek yang diisengketakan tersebut adalah milik Penggugat maka Lurah Lalolara dan Ketua RW 02 langsung mengembalikan Sertifikat Hak Milik atas nama Yuliati ke Kantor ATR/BPN Kota Kendari untuk meminta pembatalan atau penghapusan atas Hak Sertifikat tersebut, demikian juga Pak Lurah Lalolara juga telah melakukan pembatalan dan penghapusan Hak atas Sertifikat Hak Milik atas nama Artalita (istri dari Pak Lurah);
- Bahwa setahu Saksi, sertifikat milik Para Tergugat (Hanipa, S.Si, Dkk) terkait di obyek tanah yang disengketakan tersebut ditahan di Kantor ATR/BPN Kota Kendari;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotocopy Undangan Sosialisasi Nomor : 005/69/2021, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Melepaskan dan Menyerahkan Penguasaan Atas Tanah dari Hardin Satma, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan dari Hardin Satma, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Hibah Nomor : 592.4/59/III/2021 tertanggal 10 Maret 2021, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-4;
5. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris dari H. Tepumbuano Nadjib (Wenipa dan kawan - kawan) tanggal 07 Desember 2021, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-5;
6. Fotocopy Surat Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kendari, Kota Administrasi Kendari, Kecamatan Poasia, Kelurahan Kambu dengan Nomor : 592.11/04/1991 tertanggal 5 Januari 1991, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan dari Nadjib tertanggal 17 Desember 1990, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-7;
8. Fotocopy Peraturan Daerah Kota Kendari Nomor : 1 Tahun 2012, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-8;
9. Fotocopy dari hasil Scan Surat Perintah Pencairan Dana Pemerintah Kota Kendari Nomor:SPM:304/SPM.LS/1.04.2.10.0.00.01/2021 tanggal 8 Nopember 2021, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-9;
10. Fotocopy Risalah Pengadaan tanah dibawah 5 Hektar Nomor : 592.221/77/2021, atas nama Hardin Satma, surat tersebut merupakan

Halaman 99 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-10;

11. Fotocopy Kuitansi yang menerima Hardin Satma, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-11;
12. Fotocopy Berita Acara Pembayaran Nomor : 939/77/2021 dari Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Kota Kendari, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-12;
13. Fotocopy Peta Pengadaan tanah tahun 2021 Pembangunan Ruas Jalan Mokodompit-ZA Sugiarto, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-13;
14. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Nomor : 105/BAK-DPKPP/IX/2021, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-14;
15. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 593.3/58/III/2021 tertanggal 10 Maret 2021, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-15;
16. Fotocopy Surat Pernyataan Melepaskan dan Menyerahkan Penguasaan Atas Tanah dari Harjuna, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-16;
17. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Atas Tanah dari Harjuna, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-17;
18. Fotocopy Surat Keterangan Meninggal Nomor 358/b/RT.31 Bende/2015, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-18;
19. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 364/40.1/D2021 tanggal 1 September 2021, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-19;
20. Fotocopy Berita Acara Kesepakatan Nomor : 179/BAK-DPKPP/IX/2021, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-20;

Halaman 100 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



21. Fotocopy Berita Acara Pembayaran Nomor : 939/93/2021, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-21;
22. Fotocopy Kuitansi tanggal 16 Desember 2021, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-22;
23. Fotocopy Peta Pengadaan Tanah Tahun 2021 Pembangunan Ruas Jalan Mokodompit ZA. Sugianto, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-23;
24. Fotocopy Risalah Pengadaan Tanah dibawah 5 Hektar Nomor : 592.221/93/2021, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-24;
25. Fotocopy SPPT PBB tahun 2018, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-25;
26. Fotocopy SPPT PBB tahun 2019, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-26;
27. Fotocopy SPPT PBB tahun 2020, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-27;
28. Fotocopy Surat Perintah Pencairan Dana tanggal 16 Desember 2021, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T1-28;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, selain mengajukan alat bukti surat, Tergugat I, Tergugat III sampai dengan Tergugat X telah pula menghadirkan Saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Muhammad Herman, S.IP.,M.M.
 - Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan masalah tanah yang dahulu terletak Jalan Mokodompit, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari yang sekarang menjadi jalan baru;
 - Bahwa setahu Saksi tanah yang digugat oleh Penggugat ada 2 (dua) bidang yaitu tanah milik Tepumbuano Nadjib dan H. Sakma;
 - Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah yang disengketakan tersebut adalah milik Tepumbuano Nadjib dan H. Sakma karena tanah tersebut yang dibebaskan oleh Pemkot Kendari untuk pembukaan jalan baru;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas-batas tanah yang disengketakan tersebut adalah Barat berbatas dengan Arnas Abustam, Timur dengan Mahmud Hamundu, Utara berbatas dengan H. Darma dan Selatan BTN Revalina;
- Bahwa luas tanah disengketakan yang telah dibebaskan oleh Pemkot Kendari kurang lebih 1.200 meter;
- Bahwa Saksi termasuk Panitia pembebasan lokasi tanah sengketa untuk pembukaan jalan Mokodompit;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana Tepumbuano Nadjib memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa lokasi tanah yang disengketakan dilakukan pembebasan tanah tahun 2021;
- Bahwa Saksi terakhir melihat lokasi tanah sengketa tersebut pada saat dilakukan sidang Pemeriksaan Setempat (PS);
- Bahwa sebelum dilakukan pembebasan lokasi tanah yang disengketakan telah dilakukan sosialisasi kepada warga yang terkena pembukaan jalan baru, sosialisasi pertama pada tanggal 19 Januari 2021 kepada warga yang terkena pembukaan jalan baru;
- Bahwa pemilik tanah Tepumbuano Nadjib hadir pada saat dilakukan sosialisasi pertama tersebut;
- Bahwa pada saat pembayaran lokasi tanah Tepumbuano Nadjib yang menerima ganti rugi pembebasan tanah tersebut adalah ahli waris Tepumbuano Nadjib yaitu Arjuna karena pada saat 1 (satu) minggu sebelum pembayaran Tepumbuano Nadjib meninggal dunia;
- Bahwa harga tanah permeter pada saat pembebasan tanah yang terkena pembukaan jalan baru di lokasi tanah yang disengketakan tersebut berbeda-beda harganya yaitu ada yang harga Rp400.000.00,00 (empat ratus ribu rupiah) permeter, Rp450.000.00,00 (empat ratus lima puluh ribu rupiah) permeter dan Rp600.000,00 (enam ratus ribu rupiah) permeter;
- Bahwa harga tanah pembebasan berbeda-beda karena sesuai dengan kesepakatan warga yang terkena pembebasan jalan baru;
- Bahwa pada saat diadakan sosialisasi dengan warga yang terkena pembebasan tanahnya belum ditentukan harganya, hanya sosialisasi akan dibuka jalan baru dari Pemkot Kota Kendari;
- Bahwa pada saat pembebasan tanah, pembayaran harga tanahnya tidak dibayarkan secara bersamaan kepada warga yang terkena tanahnya tergantung yang sudah lengkap surat-suratnya;

Halaman 102 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



- Bahwa ukuran 2 (dua) bidang tanah yang dibebaskan untuk lokasi pembukaan jalan baru sekarang jalan Mokodompit yaitu tanah Tepumbuano Nadjib seluas 1.200 meter dan 975 meter yang terdampak, sedangkan H. Sakma seluas 600 meter dan yang berdampak 475 meter;
- Bahwa setahu Saksi pada saat proses ganti rugi lahan yang terkena pembuatan jalan baru tidak ada keberatan namun pada saat pembayaran ada warga yang keberatan;
- Bahwa pembayaran ganti rugi bagi warga yang terkena pembukaan jalan baru sekarang Jalan Mokodompit dimulai sejak akhir tahun 2021;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah milik Tepumbuano Nadjib dijual kepada Ilyas Lapali;
- Bahwa kenal dengan Penggugat pada saat kejadian pembayaran ganti rugi pembebasan tanah dan bertemu di DPRD Kota Kendari untuk Mediasi dan saat itu Penggugat mengatakan itu lahannya yang terkena pembebasan pembukaan jalan baru yang sekarang jalan Mokodompit;
- Bahwa mediasi yang dilaksanakan di DPRD Kota Kendari tidak berhasil (gagal);
- Bahwa Saksi tahu orang yang bernama Mahmud Hamundu dan tanahnya beli dari Tepumbuano Nadjib;
- Bahwa tanah Mahmud Hamundu pada saat pembebasan lahan yang terkena jalan Mokodompit telah dilakukan pembayaran ganti rugi;
- Bahwa orang yang bernama Burhanuddin adalah Lurah Lalolara;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui orang yang bernama Juliati dan Artalita, sedangkan Saksi tidak mengetahui orang yang bernama Hariadi;
- Bahwa setahu Saksi, Artalita dan Juliati mempunyai sertifikat dilahan yang terkena pembebasan lahan akan tetapi sertifikat tersebut sudah dicabut;
- Bahwa setahu Saksi, ahli waris Tepumbuano Nadjib hadir di DPRD pada saat dilakukan sosialisasi sedangkan Ilyas Lapali tidak hadir saat sosialisasi;
- Bahwa setahu Saksi, pembukaan jalan Mokodompit pembebasan lahannya belum dibayar semuanya kepada warga yang terkena tanahnya;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-16 yang diajukan didalam persidangan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, Kuasa Tergugat III sampai dengan Tergugat X telah mengajukan alat bukti untuk memperkuat dalil-dalil sangkalannya, yaitu:

1. Fotocopy Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tepumbuno Nadjib tertanggal 17 Desember 1990, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-X-1;
2. Fotocopy Surat Keterangan Nomor : 592.II/04/1991 diterbitkan oleh Kelurahan Kambu tertanggal 5 Januari 1991, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-X-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan No.592.11/12/91 tertanggal 6 Februari 1991, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-X-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor : 593.3/58/III/2021 tertanggal 10 Maret 2021, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-X-4;
5. Fotocopy Pemerintah Kota Madya Daerah TK.II Kendari Kecamatan Poasia Kelurahan Kambu Nomor: 592.23/571/1996 tanggal 23 Juli 1996, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-X-5;
6. Fotocopy Rekomendasi Verifikasi BPHTB Nomor : 140/149/LLR/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-X-6;
7. Fotocopy Rekomendasi Verifikasi BPHTB Nomor:140/147/LLR/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-X-7;
8. Fotocopy Rekomendasi Verifikasi BPHTB Nomor : 140/146/LLR/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-X-8;
9. Fotocopy Rekomendasi Verifikasi BPHTB Nomor : 140/148/LLR/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-X-9;
10. Fotocopy Sertifikat hak Milik Nomor : 02785 Tahun 2004 dengan Surat Ukur

Halaman 104 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 119/Kambu/2003 atas nama Annas Agusman, surat tersebut merupakan fotocopy dari fotocopy serta diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-X-10;

11. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Wenipa Pardede, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-X-11;

12. Fotocopy Surat Tanda Bukti Laporan Pengaduan tanggal 17 Juli 2013, surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya serta diberi meterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda T.III-X-12;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, selain mengajukan alat bukti surat, Tergugat III sampai dengan Tergugat X telah pula menghadirkan Saksi-Saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yang pada pokoknya masing-masing menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi Saraka

- Bahwa Penggugat mengajukan Surat Gugatan didalam persidangan ini karena Penggugat akan menggugat masalah tanah yang terletak dahulu Jalan Lumba-Lumba, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari dan sekarang menjadi jalan baru namun Saksi tidak tahu apa nama jalannya;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut milik Tepumbuano Nadjib. Saksi mengetahui karena tanah Saksi berbatas langsung dengan tanah milik Tepumbuano Nadjib;
- Bahwa batas-batas tanah yang disengketakan tersebut yaitu sebelah Utara dengan Ati Alkadir / M. Ali, sebelah Timur dengan Laode Hairi Saidu, sebelah Selatan dengan Ali Nur dan sebelah Barat dengan Ato dan Pa Naha;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan tersebut kurang lebih 2 Hektar;
- Bahwa Saksi mengetahui obyek tanah sengketa adalah milik Tepumbuano Nadjib karena tanah milik Tepumbuano Nadjib berbatas langsung dengan tanah yang Saksi olah dan Saksi juga melihat Tepumbuano Nadjib mengolah tanah sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tepumbuano Nadjib memperoleh tanah tersebut dari siapa, namun Saksi tahu obyek tanah tersebut berdampingan dengan tanah Saksi;
- Bahwa Saksi mengolah tanah Saksi didekat lokasi tanah sengketa sejak tahun 1996 sampai tahun 2015, namun sekarang tanah tersebut sudah Saksi jual kepada La Ode Hiari;

Halaman 105 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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



- Bahwa tanah milik Tepumbuano Nadjib sudah ada yang dijual kepada Weni dan kawan-kawan (Tergugat II sampai Tergugat X) dan sekarang tersisa sekitar 3000 meter;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah Tepumbuano Nadjib masih tersisa 3000 meter dari sisa penjualan kepada Weni dan kawan-kawan dari cerita ahli waris Tepumbuano Nadjib;
- Bahwa Saksi terakhir melihat lokasi tanah sengketa tersebut sebelum Saksi datang dan menjadi Saksi didalam persidangan ini;
- Bahwa Saksi pernah ikut mengolah di tanah milik Tepumbuano Nadjib sebelum dijual kepada Weni dan kawan-kawan (Tergugat II sampai Tergugat X);
- Bahwa Saksi mengetahuinya lokasi tanah sengketa telah dijual sebagian oleh Tepumbuano Nadjib menjual tanahnya sekitar tahun 1983;
- Bahwa Saksi memperoleh tanah yang Saksi olah berdekatan dengan tanah milik Tepumbuano Nadjib karena Saksi memperoleh juga dari Tepumbuano Nadjib dengan cara membeli;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Ilyas Lapali;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti T-5 yaitu panggilan undangan dari Kelurahan Kambu tahun 1996 yaitu mengenai pengakuan tanah Andi Patawari dari Andi Muhtar;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah milik Tepumbuano Nadjib dijual kepada Ilyas Lapali;
- Bahwa Saksi tinggal di Kecamatan Angata sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang ini, dan sebelumnya Saksi tinggal di Jalan Wayong, Kota Kendari;
- Bahwa Saksi masih ingat letak tanah Saksi dan tanah Tepumbuano Nadjib, tanah Saksi pada bagian Timur, sedangkan tanah Tepumbuano Nadjib pada bagian Barat;
- Bahwa Saksi tidak kenal atau tahu orang yang bernama H. Murni;

2. Saksi M. Ali

- Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan didalam persidangan ini karena ada masalah tanah yang dahulu terletak Jalan Lumba-Lumba, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari dan sekarang telah menjadi jalan baru yang Saksi tidak tahu nama jalannya;



- Bahwa setahu Saksi tanah yang akan digugat oleh Penggugat adalah milik Tepumbuano Nadjib;
- Bahwa Saksi mempunyai tanah yang berbatas langsung dengan tanah milik Tepumbuano Nadjib;
- Bahwa Saksi sudah tidak tahu batas-batas lokasi tanah yang disengketakan tersebut karena sudah banyak rumah;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan tersebut kurang lebih 2 Hektar;
- Bahwa Saksi tidak tahu darimana Tepumbuano Nadjib memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengolah tanah Saksi didekat lokasi tanah sengketa sejak tahun 1970-an sampai sekarang;
- Bahwa Saksi sering melihat lokasi tanah yang disengketakan tersebut karena Saksi tinggal didekat lokasi sengketa;
- Bahwa setahu Saksi, tanah yang disengketakan adalah milik Tepumbuano Nadjib dan sekarang sudah pernah dijual kepada Weni dan kawan-kawan (Tergugat II sampai Tergugat X) dan sekarang masih tersisa sekitar 3000 meter;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Ilyas Lapali;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti T-5 yaitu panggilan undangan dari Kelurahan Kambu tahun 1996 yaitu mengenai pengakuan tanah Andi Patawari dari Andi Muhtar;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah milik Tepumbuano Nadjib dijual kepada Ilyas Lapali;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-Saksi tersebut, Para Pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dipersidangan tidak mengajukan alat bukti apapun menguatkan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa terhadap objek atau lahan yang disengketakan tersebut, Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk Onderzoek*) pada hari Senin tanggal 10 Juli 2023;

Menimbang, bahwa pada persidangan perkara *a quo*, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III sampai dengan Tergugat X masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis dipersidangan tertanggal 15 Agustus 2023, sedangkan Kuasa Turut Tergugat I maupun Kuasa Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan segala sesuatu kejadian yang diuraikan dalam Berita Acara persidangan haruslah dianggap sebagai telah termuat seluruhnya dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 901 K/Sip/1974 tanggal 18 Pebruari 1976 dengan kaidah hukum sebagai berikut : *“bahwa apa yang diterangkan dalam berita acara itu dianggap benar, karena dibuat secara resmi ditandatangani oleh Hakim dan Panitera Pengganti yang bersangkutan”*;

PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat III sampai dengan Tergugat X, Kuasa Turut Tergugat I maupun Kuasa Turut Tergugat II dalam Surat Jawaban telah mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat yang pada pokoknya yaitu:

1. Tentang kewenangan/kompetensi absolut;
2. Tentang gugatan kurang pihak (plurium litis consortium);
3. Tentang gugatan kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
4. Tentang gugatan salah obyek (error in objecto);
5. Tentang gugatan salah alamat;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil eksepsinya tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

1. Tentang kewenangan / kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini, telah didalilkan yang pada pokoknya menyatakan bahwa surat gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Kendari adalah salah alamat karena bukan merupakan kewenangan / kompetensi absolut Pengadilan Negeri Kendari untuk memeriksa dan mengadili sengketa Keputusan Tata Usaha Negara (KPTUN);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, dalam repliknya Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya menolak dalil eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX dan X tersebut;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi kewenangan/kompetensi absolut tersebut, haruslah dinyatakan ditolak;

2. Tentang gugatan kurang pihak (plurium litis consortium);



Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini pada pokoknya telah didalilkan bahwa di dalam objek sengketa perkara *a quo*, masih terdapat pihak lain, *in casu* Astarita dan Yuliati yang saat ini masih menguasai objek sengketa berdasarkan penguasaan fisik yang diterbitkan oleh Kelurahan Laloara/Turut Tergugat II serta surat jual beli sehingga hak Astarita dan Yuliati masih melekat pada objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, dalam repliknya Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya menolak dalil eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-11 berupa Surat Pembayaran Penerimaan Setoran PNPB atas nama Astarita tanggal 30 Agustus 2022, bukti P-12 berupa Surat Pembayaran Penerimaan Setoran PNPB atas nama Yuliati tanggal 25 Agustus 2022, bukti P-13 berupa Surat Permohonan Klarifikasi Dan Permintaan Surat Keterangan kepada Kepala ATR/BPN Kota Kendari tanggal 20 Desember 2022 dan bukti P-14 berupa Surat Balasan Permohonan Klarifikasi Dan Permintaan Surat Keterangan dari kepada Kepala ATR/BPN Kota Kendari tanggal 28 Desember 2022, maka diperoleh kejelasan fakta bahwa SHM Nomor 01678 Tahun 2021 atas nama Astarita dan SHM Nomor 01718 Tahun 2021 Yuliati telah dimintakan penghapusan oleh Saudari Astarita dan Saudari Yuliati, yang diawali dengan adanya mediasi dengan pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Kendari, dengan demikian kedua pihak tersebut (Astarita dan Yuliati) sudah tidak menguasai obyek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa dengan demikian, eksepsi gugatan kurang pihak, berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, haruslah ditolak;

3. Tentang gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam jawaban telah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas, dengan alasan antara lain Tergugat II (dua) atas nama Wenipa sudah lama berdomisili di Kota Makassar. Ketidakjelasan gugatan Penggugat juga terlihat pada objek sengketa, dimana Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa sudah disertipikatkan menjadi 4 (empat) bagian namun tidak disebutkan secara rinci sertipikat tersebut. Selanjutnya ketidakjelasan gugatan terlihat pula dalam posita gugatannya, dimana Penggugat menyatakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi tidak menguraikan dasar hukum perbuatan melawan hukumnya. Selain itu juga terdapat ketidaksesuaian antara posita dan petitum gugatan, dimana dalam petitum Penggugat pada angka 10 meminta kerugian materiil dan kerugian immaterial tetapi tidak menguraikan kerugian tersebut dalam posita gugatan;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut dan tetap pada gugatannya semula;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana dijelaskan dalam buku karangan M. Yahya Harahap, S.H. yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (terbitan Sinar Grafika, Jakarta), Eksepsi Obscur Libel adalah eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, berkenaan dengan surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang. Namun praktik peradilan, memedomani Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara). Menurut Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Berdasarkan ketentuan itu, praktek peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (*obscur libel*) atau eksepsi gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa dalam praktek dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur. Masing-masing bentuk didasarkan pada faktor tertentu, antara lain sebagai berikut :

a) Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;

Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*feitelijke grond*). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil;

b) Tidak jelasnya obyek sengketa;

Kekaburan obyek sengketa sering terjadi mengenai tanah. Terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah:

❖ Batas-batasnya tidak jelas;

Gugatan yang tidak menyebut batas obyek sengketa oleh Putusan MA No. 1559K/Pdt/1983 dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima. Namun penerapannya harus hati-hati dan kasuistik. Sehubungan dengan penyebutan batas-batas tanah sengketa :



- Penentuan gugatan kabur atau tidak diterapkan secara kasuistik;
- Dengan menyebut nomor setipikat, sudah terpenuhi kejelasan letak, batas dan luas tanah;
- Namun apabila tanah sengketa belum bersertipikat, mutlak diharuskan penyebutan letak, batas dan luas;

❖ Letaknya tidak pasti;

Apabila gugatan tidak menyebutkan letak tanah maka gugatan dianggap obscur libel. Namun penerapannya sebaiknya dilakukan secara lentur (flexible) dan kasuistik. Sama halnya pada penyebutan batas-batas tanah, penyebutan nomor sertipikat sudah dianggap jelas, karena secara inklusif di dalam sertipikat, tercantum batas, letak, desa, kecamatan, kabupaten, propinsi dan luas tanah;

❖ Ukuran yang disebut, dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;

Batas-batas dan luas tanah yang disebut dalam gugatan berbeda dengan yang dikuasai Tergugat. Dalam hal ini, Tergugat dapat mengajukan eksepsi obscur libel atas alasan objek gugatan Penggugat tidak jelas. Namun perlu diingatkan, batas-batas tanah pada zaman sekarang sering mengalami perubahan, disebabkan laju frekuensi pemindahan hak dari pemilik semula kepada pemilik baru baik berdasarkan jual beli, hibah atau warisan;

c) Petitum gugatan tidak jelas;

Bentuk petitum yang tidak jelas antara lain :

1) Petitum tidak rinci;

Petitum gugatan hanya berbentuk kompositur atau *ex aequo et bono*. Padahal berdasarkan teori dan praktek : pada prinsipnya petitum primair harus rinci. Apabila petitum primair ada secara rinci, baru boleh dibarengi dengan petitum subsidair secara rinci atau berbentuk kompositur (*ex aequo et bono*);

2) Kontradiksi antara posita dengan petitum;

Posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan;

d) Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Ada yang berpendapat antara wanprestasi atau ingkar janji (default) merupakan genus spesifik dari perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad). Namun demikian, pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi



dengan perbuatan melawan hukum ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :

- ❖ Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan;
- ❖ Dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika yang terjadi, *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi;
- ❖ Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah Perbuatan Melawan Hukum;
- ❖ Akan tetapi dimungkinkan menggabungkan atau mengkumulasikan keduanya dalam satu gugatan, dengan syarat harus tegas pemisahannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana dijelaskan dalam buku karangan M. Yahya Harahap, S.H. yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (terbitan Sinar Grafika, Jakarta), tidak dibenarkan mencampuradukkan antara wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam gugatan. Hal tersebut selaras dengan putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 mengenai penggabungan wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan. Dalam putusan ini dijelaskan bahwa penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Pada Posita gugatan mendasarkan adanya suatu perjanjian, namun dalam petitum menuntut agar perbuatan Tergugat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Formulasi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, dan gugatan dinyatakan *obscur libel* (tidak jelas atau kabur);

Menimbang, bahwa selain jurisprudensi diatas, Mahkamah Agung juga pernah mengeluarkan yurisprudensi No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dengan kaidah hukum "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, dimana dalam dalil-dalil posita telah disebutkan antara lain : Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 3.630 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1639 Tahun 1998, Surat Ukur (SU) Nomor 1980/1997 Tanggal 1 September 1997 yang dahulu terletak di Kelurahan Kambu, Kecamatan Poasia, Kotamadya Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara dan sekarang telah menjadi Jalan HEA Mokodompit, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara. Bahwa



sebidang tanah milik Penggugat tersebut berasal dari Haji Ilyas Lapali yang dialihkan kepada Penggugat melalui Akta Jual Beli Nomor 19/3/PSA/1997 Tanggal 9 Mei 1997 dihadapan Notaris Kendari Hidayat, S.H., dan kwitansi pembayaran tertanggal 9 Mei 1997. Bahwa tanah milik Penggugat dalam kesatuan Sertifikat Hak Milik Nomor 1639 dengan luas 3.630 M² tersebut, telah terbelah oleh pembangunan Ruas Jalan Mokodompit - ZA. Sugianto di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, yang merupakan program dari Pemerintah Kota kendari (Tergugat I), sehingga luas tanah milik Penggugat berkurang menjadi 2.414 M². Bahwa tanah milik Penggugat tersebut telah dikuasai bahkan disertipikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib serta ahli warisnya (Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X), selanjutnya dalam petitum gugatan point ke-4, 5, 6 dan 7, Penggugat menyatakan agar tindakan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Konstruksi gugatan seperti ini menurut Majelis Hakim adalah sudah tepat dan tidak kabur;

Menimbang, bahwa mengenai Tergugat II (dua) atas nama Wenipa yang sudah lama berdomisili di Kota Makassar, sedangkan dalam gugatan tertulis alamat Tergugat II berada di Jalan Bay Pass, Lorong Puao, RT/RW, 031/006, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara bukan berarti gugatan menjadi kabur, karena maksud dari Penggugat ialah menunjuk pada Tergugat II yang merupakan ahli waris dari Almarhum Tepumbuano Nadjib dan merupakan salah satu pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka eksepsi gugatan kabur (*obscuur libbel*) tersebut tidak berdasar hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

4. Tentang gugatan salah obyek (*error in objecto*);

Menimbang, bahwa dalam jawaban telah didalilkan bahwa obyek gugatan Penggugat dalam perkara ini *a quo* adalah *error in objecto* (salah objek) oleh karena tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang saat ini sudah turun warisan kepada seluruh Ahli Warisnya yaitu Tergugat II sampai dengan Tergugat X, dimana tanah tersebut dibuka dan diolah oleh Almarhum H. Tepumbuano Nadjib sejak Tahun 1970 dengan luasan kurang lebih 2 hektar yang terletak di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu Kota Kendari yang dahulu tanah tersebut terletak di Desa Wua-Wua, Kecamatan Mandonga Dati II Kendari. Bahwa orang tua para ahli waris (Almarhum H. Tepumbuano Nadjib) menguasai tanah tersebut sampai dengan meninggal dunia tahun 2021, dan sebahagian tanah tersebut sebelum



Almarhum H. Tepumbuano Nadjib meninggal dunia telah dijual dan dibagikan kepada anak-anaknya, sehingga luasan tanah milik Almarhum H. Tepumbuano Nadjib yang tersisa adalah 1166 meter persegi, kemudian tanah tersebut terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit-ZA. Sugianto. Bahwa Almarhum H. Tepumbuano Nadjib dalam melakukan transaksi penjualan tanah miliknya baik kepada pemerintah Kota Kendari maupun kepada pihak lain yang berada disekitar lokasi objek sengketa semuanya memiliki bukti, dan tidak ada satupun transaksi penjualan dengan atas nama Haji Ilyas Lapali, sehingga menjadi aneh Penggugat datang mengklaim tanah *A quo* adalah miliknya, dimana pembelian Penggugat berasal dari Haji Ilyas Lapali yang sama sekali tidak ada hak diatas tanah *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut dan tetap pada gugatannya semula;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari materi eksepsi ini, Majelis Hakim berargumen bahwa materi eksepsi ini telah masuk kedalam ranah pemeriksaan pokok perkara sehingga akan terjawab setelah dilakukan pembuktian maupun pemeriksaan setempat, dengan demikian eksepsi ini sudah sepantasnya ditolak;

5. Tentang gugatan salah alamat;

Menimbang, bahwa dalam jawaban telah didalilkan gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan perkara perdata, Kelurahan dalam tata pemerintahan daerah merupakan organ dari pemerintah Kota Kendari, sehingga tidak memenuhi unsur subyektif sebagai pihak dalam perkara perdata. Maka telah cukup alasan hukum untuk menyatakan bahwa gugatan tidak memenuhi syarat formil;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya menyatakan yang pada pokoknya menolak eksepsi tersebut dan tetap pada gugatannya semula;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada hakekatnya Penggugat mempunyai hak untuk menentukan siapa-siapa saja untuk dijadikan sebagai para pihak sepanjang hal tersebut ada dasar hukum atau hubungan hukum (Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 16-6-1971 Reg.No.305.K/SIP/1971 yang berbunyi "Azas Hukum Acara Perdata bahwa hanya Penggugat yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya", dengan demikian eksepsi tersebut sudah sepatutnya ditolak;



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah menyangkut Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dimana Penggugat mendalihkan memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 3.630 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1639 Tahun 1998, Surat Ukur (SU) Nomor 1980/1997 Tanggal 1 September 1997 yang dahulu terletak di Kelurahan Kambu, Kecamatan Poasia, Kotamadya Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara dan sekarang telah menjadi Jalan HEA Mokodompit, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara. Bahwa sebidang tanah milik Penggugat tersebut berasal dari Haji Ilyas Lapali yang dialihkan kepada Penggugat melalui Akta Jual Beli Nomor 19/3/PSA/1997 Tanggal 9 Mei 1997 dihadapan Notaris Kendari Hidayat, S.H. Bahwa diatas tanah milik Penggugat tersebut, telah dibangun Ruas Jalan Mokodompit - ZA. Sugianto di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, yang merupakan program dari Pemerintah Kota kendari (Tergugat I), sehingga luas tanah milik Penggugat berkurang menjadi 2.414 M². Bahwa lebih dari itu, sebagian tanah Penggugat yang lainnya telah dikuasai dan disertipatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib serta ahli warisnya *in casu* Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan dalil bantahan yang pada pokoknya Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa perolehan tanah dilakukan berdasarkan prosedur dan tata cara yang diatur dalam UU No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Cipta Kerja, Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 2021 dan Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN No. 19 tahun 2021, khususnya berkaitan dengan identifikasi kepemilikan tanah untuk dapat dimuat dalam daftar nominatif sebagai pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian, yaitu melalui tahapan perencanaan, persiapan, dan pelaksanaan pengadaan tanah;
2. Bahwa obyek sengketa teridentifikasi oleh Tim Pengadaan berada pada penguasaan fisik Alm. Tembuano Najib berdasarkan Surat Keterangan Tanah Nomor 592.II/12/91 tanggal 6 Februari 1991 yang ditandatangani oleh Kepala Wilayah Kecamatan Poasia dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik oleh Hardin Satma pada tanggal 10 Maret tahun 2021 dan diketahui

Halaman 115 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kepala Kelurahan Lalora dengan Saksi-Saksi Ketua RW 01, Ketua RT. 04, Arnas (batas Sebelah Barat) dan Yuliati (Batas sebelah utara);

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut, Tergugat III sampai dengan Tergugat X telah mengajukan dalil bantahan yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat kepada Haji Ilyas Lapali tidak memiliki dasar, karena sejak tahun 1970 orang tua Tergugat III sampai dengan Tergugat X telah mengolah tanah tersebut dan tidak pernah mengalihkan baik jual-beli maupun peralihan yang lainnya kepada Haji Ilyas Lapali;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan dalil yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

1. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 1639/Kambu/1998 tanggal 9 November 1998 SU No. 1980/1997, Luas \pm 3.630 M² An. Sulaeman Safaa, Kelurahan Kambu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara;
2. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 01807/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 01012/2021, Luas \pm 1166 M² An. Tepumbuano Najib, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 593.3/58/III/2021;
3. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 01755/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 00961/2021, Luas \pm 600 M² An. Hariyadin, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 593.3/63/III/2021;
4. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik No.01756/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 00962/2021, Luas \pm 585 M² An. Harjuna, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 593.3/64/III/2021;
5. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik No.01754/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 00960/2021, Luas \pm 602 M² An. Hardin Satma, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 593.3/62/III/2021;
6. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 01718/Lalolara/2021 tanggal, 02 juli 2021 SU No. 00926/2021, Luas \pm 355 M² An. Yuliati,

Halaman 116 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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



Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, namun telah dilepaskan secara keseluruhan berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Tgl. 28/06/2022 No. 736 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Karlina, S.H.,M.Kn di Kendari;

7. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 01678/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 00886/2021, Luas ± 358 M² An. Astarita, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara namun telah dilepaskan secara keseluruhan berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Tgl. 28/06/2022 No. 736 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Karlina, S.H.,M.Kn di Kendari;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan dalil bantahan yang pada pokoknya menyatakan bahwa apa yang dimuat dan dibantah oleh Tergugat I atas gugatan Penggugat menjadi bantahan pula bagi Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan secara seksama gugatan Penggugat dan jawab menjawab antara Penggugat dengan Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat dipersidangan, maka Majelis Hakim berargumen bahwa permasalahan pokok dalam perkara *a quo* adalah pihak mana (Penggugat atau Tergugat III sampai dengan Tergugat X) yang sebenarnya memiliki alas hak / dasar kepemilikan yang benar dan sah menurut hukum atas tanah sengketa?

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan apa yang disebut dengan tanah yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan Pemeriksaan Setempat (*Plaatselijk Onderzoek*) pada hari Senin tanggal 10 Juli 2023;

Menimbang, bahwa pada saat Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat, guna melihat dan memeriksa secara langsung ditanah yang menjadi obyek yang disengketakan, Para Pihak menyatakan benar bidang tanah yang diperiksa oleh Majelis Hakim itulah yang dimaksudkan sebagai tanah sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat, bahwa yang dimaksud sebagai tanah yang disengketakan dalam perkara *a quo* adalah tanah sebagaimana tersebut diatas sebagai tanah yang telah dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim yaitu sebidang tanah yang sama-sama telah diakui oleh para pihak, baik Penggugat, Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat;



Menimbang, bahwa selanjutnya dari dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil sangkalan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, maka telah diperoleh dalil tetap yaitu:

1. Bahwa benar diatas tanah obyek sengketa telah dibangun Ruas Jalan Mokodompit – ZA. Sugianto, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari;
2. Bahwa benar diatas obyek yang disengketakan telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 1639/Kambu/1998 tanggal 9 November 1998 SU No. 1980/1997, Luas ± 3.630 M² An. Sulaeman Safaa, Sertipikat Hak Milik No. 01807/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 01012/2021, Luas ± 1166 M² An. Tepumbuano Najib, Sertipikat Hak Milik No. 01755/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 00961/2021, Luas ± 600 M² An. Hariyadin, Sertipikat Hak Milik No.01756/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 00962/2021, Luas ± 585 M² An. Harjuna, Sertipikat Hak Milik No.01754/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 00960/2021, Luas ± 602 M² An. Hardin Satma, Sertipikat Hak Milik No. 01718/Lalolara/2021 tanggal, 02 juli 2021 SU No. 00926/2021, Luas ± 355 M² An. Yuliati dan Sertipikat Hak Milik No. 01678/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 00886/2021, Luas ± 358 M² An. Astarita;
3. Bahwa benar Sertipikat Hak Milik No. 01718/Lalolara/2021 tanggal, 02 juli 2021 SU No. 00926/2021, Luas ± 355 M² An. Yuliati, telah dilepaskan secara keseluruhan berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Tgl. 28/06/2022 No. 736 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Karlina, S.H.,M.Kn di Kendari;
4. Bahwa benar telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 01678/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 00886/2021, Luas ± 358 M² An. Astarita, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Propinsi Sulawesi Tenggara telah dilepaskan secara keseluruhan berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Tgl. 28/06/2022 No. 736 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Karlina, S.H.,M.Kn di Kendari;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan pokok dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti tertulis masing-masing bertanda P-1 sampai dengan P-16 serta 2 (dua) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu : Saksi Suhail dan Saksi Bula Taralesa;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti tertulis masing-masing bertanda T-1 sampai dengan T1-28 serta 1 (satu) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu Saksi Muhammad Herman, S.IP.,M.M.;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat III sampai dengan Tergugat X telah mengajukan bukti-bukti tertulis masing-masing bertanda T.III-X-1 sampai dengan T.III-X-12 serta 3 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu Saksi Saraka, Saksi M. Ali dan Saksi Muhammad Herman, S.IP.,M.M.;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan para pihak, Majelis Hakim tegaskan di sini, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti – bukti sepanjang ada relevansinya dengan perkara ini, sedangkan yang tidak ada relevansinya, Majelis akan mengesampingkan bukti – bukti tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah oleh Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa siapa mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan maka untuk meneguhkan haknya itu haruslah membuktikan adanya hak itu atau perbuatan tersebut, sedangkan bagi Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat dapat mengajukan bukti lawan ataupun bukti sebaliknya (*Tegen bewijs*);

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan pokok tersebut diatas, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan pihak mana (Penggugat atau Tergugat III sampai dengan Tergugat X) yang mempunyai alas hak atau dasar kepemilikan yang benar dan berdasar hukum atas tanah sengketa, Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai asal mula Penggugat memperoleh dan mengolah tanah atau obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan Penggugat memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 3.630 M² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor. 1639 Tahun 1998 Surat Ukur (SU) Nomor. 1980/1997 Tanggal 1 September 1997 yang dahulu terletak di Kelurahan Kambu, Kecamatan Poasia, Kotamadya Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara yang dibeli dari Hak Milik Haji Ilyas Lapali berdasarkan Akta Jual Beli Nomor. 19/3/PSA/1997 tanggal 9 Mei 1997;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut diatas adalah berdasarkan bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik No.1639 seluas 3.630 M² atas nama



Drs. Sulaiman Safaa sesuai Surat Ukur Nomor:1980/1997 tanggal 1-9-1997 (Vide bukti P-1), Akta Jual Beli Nomor 19/3/PSA/1997 tertanggal 09-5-1997, (Vide bukti P-2) maupun Kwitansi Pembayaran tertanggal 9 Mei 1997 (Vide bukti P-5);

Menimbang, bahwa dari bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB bulan Juli 2012 (Vide bukti P-6), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB bulan Januari 2013, (Vide bukti P-7) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB bulan Nopember 2022, (Vide bukti P-8), diperoleh kejelasan fakta bahwa Penggugat selama ini melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas obyek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Suhail yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang digugat oleh Penggugat adalah milik H. Ilyas Lapali. Saksi bisa mengetahui karena Tepumbuano Nadjib pernah menceritakan kepada Saksi bahwa lokasi yang disengketakan, yang akan dijual kepada Tepumbuano Nadjib dahulu miliknya H. Ilyas Lapali tetapi akhirnya dijual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Bula Taralesa yang pada pokoknya menerangkan bahwa setahu Saksi tanah yang digugat oleh Penggugat adalah milik Sulaiman Safaa. Saksi mengetahui lokasi tanah yang disengketakan tersebut adalah milik Penggugat karena pada awal tahun 2021, Sulaiman Safaa bersama istrinya pernah datang kerumah Saksi dan menceritakan lokasi yang disengketakan adalah milik Penggugat. Bahwa Saksi pernah melihat surat-surat atau sertifikat atas nama Penggugat terkait tanah yang disengketakan tersebut yaitu sertipikat atas nama Sulaiman Saffa dan Surat Keterangan atas nama H. Ilyas Lapali. Saksi mengetahui karena diperlihatkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil dan pembuktian alas hak Penggugat atas obyek sengketa sebagaimana diuraikan diatas, Tergugat III sampai dengan Tergugat X telah pula menguraikan dalil-dalil yang menjadi sangkalannya;

Menimbang, bahwa dalam dalil bantahannya Tergugat III sampai dengan Tergugat X menguasai tanah sengketa karena sejak Tahun 1970 orang tua Tergugat III sampai dengan Tergugat X mengolah tanah tersebut dan tidak pernah mengalihkan baik jual-beli maupun peralihan yang lainnya kepada Haji Ilyas Lapali;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tepumbuano Nadjib tertanggal 17 Desember 1990, (Vide bukti T.III-X-1), Surat Keterangan Nomor : 592.II/04/1991 diterbitkan oleh Kelurahan Kambu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 5 Januari 1991 (Vide bukti T.III-X-2), Surat Keterangan No.592.11/12/91 tertanggal 6 Februari 1991 (Vide bukti T.III-X-3) dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor : 593.3/58/III/2021 tertanggal 10 Maret 2021 (Vide bukti T.III-X-4) diperoleh kejelasan fakta bahwa tentang perolehan tanah obyek sengketa oleh Tepumbuani Nadjib;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti Rekomendasi Verifikasi BPHTB Nomor : 140/149/LLR/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021 (Vide bukti T.III-X-6), Rekomendasi Verifikasi BPHTB Nomor:140/147/LLR/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021 (Vide bukti T.III-X-7), Rekomendasi Verifikasi BPHTB Nomor : 140/146/LLR/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021 (Vide T.III-X-8) dan Rekomendasi Verifikasi BPHTB Nomor : 140/148/LLR/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021 (Vide bukti T.III-X-9), maka diperoleh fakta bahwa diatas tanah sengketa telah terbit pula SHM atas nama Tepumbuano Nadjib, Hariyaddin, Hardin Satma dan Harjuna;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Saraka yang pada pokoknya menerangkan bahwa obyek tanah sengketa adalah milik Tepumbuano Nadjib karena tanah milik Tepumbuano Nadjib berbatas langsung dengan tanah yang Saksi olah dan Saksi juga melihat Tepumbuano Nadjib mengolah tanah sengketa tersebut. Bahwa Saksi tidak tahu Tepumbuano Nadjib memperoleh tanah tersebut dari siapa, namun Saksi tahu obyek tanah tersebut berdampingan dengan tanah Saksi;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi M. Ali yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang disengketakan adalah milik Tepumbuano Nadjib dan sekarang sudah pernah dijual kepada Weni dan kawan-kawan (Tergugat II sampai Tergugat X) dan sekarang masih tersisa sekitar 3000 meter;

Menimbang, bahwa apakah dengan adanya pembuktian dalil-dalil dari masing-masing pihak tersebut apakah Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya ataukah Tergugat III sampai dengan Tergugat X bisa membuktikan dalil-dalil sangkalannya, dengan kata lain apakah pihak Penggugat atau pihak Tergugat III sampai dengan Tergugat X memiliki alas hak / dasar kepemilikan yang benar dan sah menurut hukum atas tanah sengketa? untuk itu Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa perolehan tanah perkara oleh Penggugat adalah berasal dari proses jual beli atas tanah perkara, maka majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai proses ganti rugi tersebut;

Halaman 121 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1457 KUHPerdara, disebutkan bahwa jual beli (in casu ganti rugi) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Menimbang, bahwa tentang peralihan hak atau jual beli tanah, sebagaimana telah dijelaskan oleh Urip Santoso, S.H., M.H dalam bukunya yang berjudul Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, halaman 361 yang memaparkan bahwa menurut Maria S. W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah tunai, riil dan terang. Tunai artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli), Riil artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan Kepala Desa. Sedangkan Terang artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dihadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi yakni Putusan MA No. 952 K / Sip / 1974 Tanggal 27 Mei 1975, jual beli adalah sah apabila memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata atau Hukum Adat, *i.c* jual beli dilakukan menurut hukum adat yaitu bersifat riil dan kontan serta diketahui oleh Kepala Kampung;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, setelah terjadi peralihan hak atas tanah sengketa dan dikuasai oleh Penggugat, maka terbitlah alas hak (sertipikat) atas tanah terperkara (Vide Bukti P-1);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 yang berupa foto copy Akta Jual Beli Nomor 19/3/PSA/1997 tertanggal 09-5-1997 diperoleh kejelasan fakta bahwa Penggugat memiliki tanah/lokasi sejak tahun 1997 berdasarkan Akta Jual Beli di hadapan Notaris Hidayat, SH., PPAT/ Notaris di Kendari. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT dan telah terbit sertipikat, maka telah dipenuhi syarat terang, tunai dan riil suatu perbuatan jual beli sehingga peralihan hak dari Penjual (Haji Ilyas Lapali) kepada Pembeli (Sulaiman Saffaa) tersebut telah terjadi secara sempurna;

Menimbang, bahwa dari uraian diatas, dalam perkara *a quo*, dapat dikonstantir realita bahwa peralihan hak yang dilakukan oleh Penggugat atas tanah sengketa telah memenuhi syarat sahnya jual beli menurut hukum yakni

Halaman 122 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



terang, tunai dan riil (nyata) sekaligus memenuhi syarat sahnya jual beli (*in casu ganti rugi*) menurut KUHPerdata maupun hukum adat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa penguasaan hak atas tanah oleh Penggugat melalui jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat umum serta tanah objek sengketa tersebut telah mempunyai alas hak yang baru setelah dialihkan ke Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1,P-2,P-5,P-6,P-7 dan P-8 dihubungkan dengan keterangan Saksi Suhail dan Saksi Bula Taralesa maka terdapat fakta sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa telah bersertipikat atas nama Penggugat;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa berdasarkan jual beli dengan Haji Ilyas Lapali;
- Bahwa Penggugat membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dapat secara tegas membuktikan haknya atas tanah terperkara;

Menimbang, bahwa selain hal tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan alas hak dari Tergugat III sampai dengan Tergugat X;

Menimbang, bahwa Tergugat III sampai dengan Tergugat X mendalilkan bahwa perolehan tanah terperkara oleh Tergugat III sampai dengan Tergugat X adalah berasal dari warisan orang tuanya yang bernama Tepumbuano Nadjib;

Menimbang, bahwa dari bukti T.III-X-1, T.III-X-2, T.III-X-3, T.III-X-6, T.III-X-7, T.III-X-8 dan T.III-X-9 dihubungkan dengan keterangan Saksi Saraka dan Saksi M. Ali maka terdapat fakta sebagai berikut:

- Bahwa tanah sengketa telah pula bersertipikat atas nama Tepumbuano Nadjib, Hariyaddin, Hardin Satma dan Harjuna;
- Bahwa Tergugat III sampai dengan Tergugat X memperoleh tanah berdasarkan warisan dari orang tuanya yang bernama Tepumbuano Nadjib;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian diatas, tampak tersaji sebuah fakta yang mengindikasikan bahwa Tergugat III sampai dengan Tergugat X memperoleh tanah berdasarkan warisan dari orang tuanya yang bernama Alamrhum Tepumbuano Nadjib;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuat sebuah *komparasi* atau perbandingan antara Penggugat dengan Tergugat III sampai dengan Tergugat X perihal penguasaan atas tanah terperkara sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa ternyata setelah Penggugat membeli tanah sengketa dan telah terbit alas hak yang baru in casu Sertifikat Hak Milik No.1639 seluas 3.630 M² atas nama Drs. Sulaiman Safaa sesuai Surat Ukur Nomor:1980/1997 tanggal 1-9-1997 dan Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan, dilain pihak diatas obyek yang sama telah pula terbit Sertipikat Hak Milik No. 01807/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 01012/2021, Luas ± 1166 M² An. Tepumbuano Najib, Sertipikat Hak Milik No. 01755/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 00961/2021, Luas ± 600 M² An. Hariyadin, Sertipikat Hak Milik No.01756/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 00962/2021, Luas ± 585 M² An. Harjuna, Sertipikat Hak Milik No.01754/Lalolara/2021 tanggal 02 Juli 2021 SU No. 00960/2021, Luas ± 602 M² An. Hardin Satma;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti Rekomendasi Verifikasi BPHTB Nomor : 140/149/LLR/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021 (Vide bukti T.III-X-6), Rekomendasi Verifikasi BPHTB Nomor:140/147/LLR/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021 (Vide bukti T.III-X-7), Rekomendasi Verifikasi BPHTB Nomor : 140/146/LLR/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021 (Vide T.III-X-8) dan Rekomendasi Verifikasi BPHTB Nomor : 140/148/LLR/XII/2021 tertanggal 24 Desember 2021 (Vide bukti T.III-X-9), maka diperoleh fakta bahwa sekalipun telah terbit SHM atas nama Tepumbuano Nadjib, Hariyaddin, Hardin Satma dan Harjuna, namun SHM tersebut masih berada di Badan Pertanahan Nasional Kendari karena Tepumbuano Nadjib, Hariyaddin, Hardin Satma maupun Harjuna belum melunasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas nyata benar Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat *in casu* Sulaiman Saffaa terbit tahun 1997 sedangkan Sertipikat Hak Milik atas nama Tepumbuano Nadjib, Hariyaddin, Hardin Satma dan Harjuna terbit tahun 2021, sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 5/Yur/Pdt/2018, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 290K/Pdt/2016, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 976K/Pdt/2015 dengan kaidah hukum yang pada pokoknya apabila terbit sertipikat ganda maka sertipikat yang terbit lebih awal adalah yang lebih kuat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugatlah yang sebenarnya memiliki alas hak / dasar kepemilikan yang benar dan sah menurut hukum atas tanah sengketa, dengan demikian petitum point ke-2 gugatan Penggugat sudah selayaknya dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum point ke-2 gugatan Penggugat dikabulkan maka terhadap petitum poin ke-3 yang meminta agar menyatakan

Halaman 124 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat: SHM Nomor 01807 tahun 2021 atas nama Alm. Tepumbuano Nadjib, SHM Nomor 01735 tahun 2021 atas nama Haryadin, SHM Nomor 01754 tahun 2021 atas nama Hardin Satma, SHM Nomor 01756 tahun 2021 atas nama Harjuna, layak pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan *apakah Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai tanah sengketa?*”;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara haruslah dipenuhi kriteria sebagai berikut yaitu : bertentangan dengan kewajiban si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaedah tata susila, dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati - hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain ;

Menimbang, bahwa dari uraian pasal 1365 KUHPerdara tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa untuk dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka perbuatan tersebut harus memenuhi anasir-anasir sebagai berikut ;

1. Adanya perbuatan ;
2. bersifat melawan hukum;
3. Adanya kerugian bagi Para Penggugat;
4. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian ;
5. Adanya kesalahan bagi Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-4 Penggugat yang meminta agar menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I (satu) menempati, menduduki dan membayarkan ganti rugi tanah obyek sengketa bidang I (satu) kepada Almarhum Tepumbuano Nadjib dan / atau kepada para ahli warisnya yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X adalah merupakan perbuatan melawan hukum, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Kuitansi yang menerima Hardin Satma (Vide bukti T1-11) dan Berita Acara Pembayaran Nomor : 939/77/2021 dari Dinas Perumahan Kawasan Permukiman Dan Pertanahan Kota Kendari (Vide bukti T1-12) maka diperoleh kejelasan fakta bahwa Tergugat I telah melakukan pembayaran kepada Almarhum Tepumbuano Nadjib dan / atau

Halaman 125 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



kepada para ahli warisnya yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum Penggugat point ke-3 telah dikabulkan dimana obyek sengketa merupakan milik sah Penggugat maka perbuatan Tergugat I yang melakukan pembayaran kepada Almarhum Tepumbuano Nadjib dan / atau kepada para ahli warisnya yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X merupakan perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum point ke-4 sudah sepantasnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-5 yang meminta agar menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X menguasai, menduduki dan mensertifikatkan tanah obyek sengketa bidang II, III dan IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena petitum ke-2 dan petitum point ke-3 telah dikabulkan maka petitum point ke-5 harus pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-6 yang meminta agar menyatakan hukum bahwa tindakan Turut Tergugat II (dua) dengan menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah dan / atau surat-surat yang berkaitan dengan legalitas tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena petitum ini masih ada hubungannya dengan petitum point ke-2 dan point ke-3 yang sudah dinyatakan dikabulkan, maka terhadap petitum point ke-6 ini harus pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-7 yang meminta agar menyatakan hukum bahwa tindakan Turut Tergugat I (satu) dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik pada tanah obyek sengketa bidang I, II, III, IV untuk menjadi hak Almarhum Tepumbuano Nadjib yang secara hukum jatuh kepada ahli warisnya, kemudian kepada Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, yang juga merupakan ahli waris Almarhum Tepumbuano Nadjib adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena petitum ini masih ada hubungannya dengan petitum point ke-2 dan point ke-3 yang sudah dinyatakan dikabulkan, maka terhadap petitum point ke-7 ini harus pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-8 yang meminta agar Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa sebagaimana diuraikan diatas dimana peralihan hak yang dilakukan oleh Penggugat atas tanah sengketa telah memenuhi syarat sahnya jual beli menurut hukum yakni terang, tunai dan riil (nyata) sekaligus memenuhi syarat sahnya jual beli (*in casu ganti rugi*) menurut



KUHPerdata maupun hukum adat, maka terhadap petitum point ke-8 ini harus pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-9 yang meminta agar menghukum Tergugat I (satu) untuk membayar ganti rugi terhadap sebagian bidang tanah seluas kurang lebih 1.216 M² yang terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit - ZA Sugianto di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari sebesar nilai ganti rugi berdasarkan tim Appraisal, oleh karena petitum ini masih ada hubungannya dengan petitum point ke-2, point ke-3 dan ke-4 yang sudah dinyatakan dikabulkan, maka terhadap petitum point ke-9 ini harus pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-10 yang meminta agar menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, untuk membayar:

- Kerugian Materil sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua miliar) bentuk kerugian ini terjadi karena Almarhum Tepumbuano Nadjib dan atau ahli warisnya antara lain Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X telah menyusahkan Penggugat hingga harus mengurus permasalahan haknya sampai kepada tingkatan Pengadilan;
- Kerugian imateril sebesar Rp.50.000.000.000 (lima puluh miliar), bentuk kerugian ini terjadi karena almarhum Tepumbuano Nadjib dan atau ahli warisnya antara lain Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, telah merendahkan harkat dan martabat Penggugat;

oleh karena di dalam persidangan tidaklah terungkap fakta-fakta hukum yang menyatakan adanya kerugian yang timbul baik materil maupun imateri, maka terhadap petitum point ke-10 ini haruslah pula ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-11 yang meminta agar Memerintahkan kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, sebagai ahli waris dari almarhum Tepumbuano Nadjib dan Para Turut Tergugat atau siapa saja yang menguasai, menduduki tanah sengketa bidang II, III, dan IV sebagaimana tersebut dalam gugatan untuk mengosongkannya dan dalam keadaan baik secara serta merta, tanpa syarat dan dalam waktu seketika, oleh karena petitum ini masih ada hubungannya dengan petitum point ke-2 dan point ke-3 yang sudah dinyatakan dikabulkan, maka terhadap petitum point ke-11 ini harus pula dikabulkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-12 yang meminta agar Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan, Bahwa dalam pemeriksaan perkara aquo, Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan (consevatoir beslaq) atas objek perkara dengan demikian petitum gugatan point ke-12 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-13 yang meminta agar menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X untuk membayar uang paksa sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini,

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Para Tergugat dihukum untuk melaksanakan putusan ini artinya putusan ini bersifat menghukum (condemnatoir), lebih dari itu Majelis Hakim menilai bahwa dalam perkara ini perlulah kiranya untuk mengabulkan tuntutan uang paksa dari Penggugat karena sampai sekarang tidak membayar ganti rugi tanah, sehingga Pengadilan Negeri terhadap uang paksa ini akan mengabulkannya sejumlah Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya, dengan demikian petitum point ke-13 layak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point ke-14 yang meminta agar menyatakan bahwa Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya. Bahwa mengenai permohonan ini Majelis Hakim berpendapat perlulah kiranya diperhatikan apakah gugatan Penggugat aquo telah memenuhi syarat-syarat penjatuhan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*), sebagaimana disyaratkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mempertimbangkan secara seksama gugatan Penggugat dalam perkara *aquo*, ternyata bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2001 tersebut, oleh karenanya petitum gugatan Penggugat point ke-14 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari seluruh apa yang telah dipertimbangkan di atas, maka jelaslah bahwa Penggugat mampu untuk membuktikan dalil - dalil gugatannya berdasarkan bukti - bukti yang diajukannya, sedangkan dilain pihak Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat tidak mampu untuk mematahkan

Halaman 128 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



atau melemahkan dalil - dalil gugatan Penggugat tersebut, sedangkan apa yang telah terbukti tersebut, tidak nyata ada bertentangan dengan hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat kabulkan sebagian, maka Tergugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang berjumlah Rp.2.730.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);

Memperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dan Pasal-Pasal dalam RBg serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah obyek sengketa antara lain:
 - a. Tanah obyek sengketa bidang I (Satu) sesuai sketsa gambar warna hijau yang disertifikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib yang dalam perkara aquo diwakilkan tuntutan keperdataannya kepada masing-masing Tergugat II (dua) sampai Tergugat X (sepuluh) dan saat ini dikuasai oleh Tergugat I (satu) untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto luasnya kurang lebih 1.216 M2 dan batas-batanya adalah sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan tanah milik Nyonya Murni;
 - Timur berbatas dengan Ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
 - Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Hardin Satma Tergugat IX (sembilan) dan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan);
 - Barat berbatas dengan tanah ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
 - b. Tanah obyek sengketa bidang II (dua) sesuai sketsa gambar warna biru langit yang disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan) sebagai salah satu dari ahli waris Tepumbuano Nadjib luasnya kurang lebih 600 M2 batas-batanya adalah sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib dan dikuasai



oleh Tergugat I untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit – ZA Sugianto;

- Timur berbatas dengan Hj. Murni Hamundu;
- Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat yang saat ini disertifikatkan oleh Harjuna Tergugat X (sepuluh);
- Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Hardin Satma Tergugat IX (Sembilan);

c. Tanah obyek sengketa bidang III (tiga) sesuai sketsa gambar warna kuning yang disertifikatkan oleh Hardin Satma Tergugat IX (sembilan), sebagai salah satu dari ahli waris Tepumbuano Nadjib luasnya kurang lebih 602 M2 batas-batannya adalah sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Almarhum Tepumbuano Nadjib dan dikuasai oleh Tergugat I untuk dijadikan pembangunan Ruas Jalan Mokodompit - ZA Sugianto;
- Timur berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan);
- Selatan berbatas dengan tanah milik Penggugat yang pernah disertifikatkan oleh Astarita dan Yuliati;
- Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat Idris;

d. Tanah obyek sengketa bidang IV (empat) sesuai sketsa gambar warna coklat yang disertifikatkan oleh Harjuna Tergugat X (sepuluh) sebagai salah satu dari ahli waris Tepumbuano Nadjib luasnya kurang lebih 585 M2 batas-batannya adalah sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan tanah milik Penggugat yang disertifikatkan oleh Haryadin Tergugat VIII (delapan);
- Timur berbatas dengan Hj. Murni Hamundu;
- Selatan berbatas dengan BTN Refalina;
- Barat berbatas dengan tanah milik Penggugat yang pernah disertifikatkan oleh Astarita dan Yuliati;

Adalah sah milik Penggugat Drs.H.Suleman Safaa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1639 Tahun 1998, Surat Ukur (SU) Nomor 1980/1997 tanggal 1 September 1997;

3. Menyatakan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat:

- SHM Nomor 01807 tahun 2021 atas nama Alm. Tepumbuano Nadjib;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- SHM Nomor 01735 tahun 2021 atas nama Haryadin;
 - SHM Nomor 01754 tahun 2021 atas nama Hardin Satma;
 - SHM Nomor 01756 tahun 2021 atas nama Harjuna;
- Atau akta / surat dibawah tangan yang berkaitan dengan legalitas tanah obyek sengketa;
4. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I (satu) menempati, menduduki dan membayarkan ganti rugi tanah obyek sengketa bidang I (satu) kepada Almarhum Tepumbuano Nadjib dan / atau kepada para ahli warisnya yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
 5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X menguasai, menduduki dan mensertifikatkan tanah obyek sengketa bidang II, III dan IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
 6. Menyatakan hukum bahwa tindakan Turut Tergugat II (dua) dengan menerbitkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah dan / atau surat-surat yang berkaitan dengan legalitas tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
 7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Turut Tergugat I (satu) dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik pada tanah obyek sengketa bidang I, II, III, IV untuk menjadi hak Almarhum Tepumbuano Nadjib yang secara hukum jatuh kepada ahli warisnya, kemudian kepada Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X, yang juga merupakan ahli waris Almarhum Tepumbuano Nadjib adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
 8. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
 9. Menghukum Tergugat I (satu) untuk membayar ganti rugi terhadap sebagian bidang tanah seluas kurang lebih 1.216 M2 yang terkena dampak pembangunan ruas jalan Mokodompit - ZA Sugianto di Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari sebesar nilai ganti rugi berdasarkan tim Appraisal;
 10. Memerintahkan kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X, sebagai ahli waris dari almarhum Tepumbuano Nadjib dan Para Turut Tergugat atau siapa saja yang menguasai, menduduki tanah sengketa bidang II, III, dan IV sebagaimana tersebut dalam gugatan untuk

Halaman 131 dari 128 halaman, Putusan Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi



mengosongkannya dan dalam keadaan baik secara serta merta, tanpa syarat dan dalam waktu seketika;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX, Tergugat X untuk membayar uang paksa sejumlah Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
12. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.730.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);
13. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada hari Senin tanggal 18 September 2023, oleh Kami Andi Eddy Vuyata, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Wahyu Bintoro, S.H. dan Harwansah, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 21 September 2023 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Sahir Rahilu sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Wahyu Bintoro, S.H.

Andi Eddy Vuyata, S.H., M.H.

Harwansah, S.H.

Panitera Pengganti,

Sahir Rahilu

Perincian Biaya Perkara Nomor 35/Pdt.G/2023/PN Kdi

| | |
|---------------------|------------------|
| 1. Pendaftaran | Rp. 30.000,00 |
| 2. Administrasi/Atk | Rp. 50.000,00 |
| 3. Panggilan | Rp. 1.440.000,00 |
| 4. PNPB Panggilan | Rp. 120.000,00 |
| 5. Biaya Sumpah | Rp. 60.000,00 |
| 6. Biaya PS | Rp. 1.000.000,00 |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | |
|--------------------|-----|--------------|
| 7. Biaya PNBP PS | Rp. | 10.000,00 |
| 8. Meterai | Rp. | 10.000,00 |
| 9. Redaksi Putusan | Rp. | 10.000,00 |
| Jumlah | Rp. | 2.730.000,00 |

(dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);