

PUTUSAN

Nomor 39/Pdt.G/2025/PN Unh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

H.RIDWAN, beralamat di Kelurahan Wawotobi RT/RW: 001/004 Kecamatan Wawotobi, Kabupaten Konawe, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada “Syaiful Kasim, S.H., Jumadan Latuhani, S.H., & Ramis A. Pomalingo, S.H., Ketiganya adalah Para Advokat pada “Syaiful Kasim, S.H & Rekan” yang beralamat di Jalan Poros Kendari_Unaaha, Andaroa No.52, Kecamatan Sampara, Kabupaten Konawe, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 September 2025 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha dengan register Nomor: 227/HK/LGS/PDT/X/2025/PN Unh tertanggal 27 Oktober 2025, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT** ;

Lawan:

1. **PEMERINTAH KABUPATEN KONAWE**, beralamat di Jalan Inolobunggadue, Kelurahan Puunaaha, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe, Sultra, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ari Mas’ud, S.H., M.M., Jumran, S.H., Widyani Istanti Azis, S.H., Syarman, S.Sos., M.Ap., Muh. Romansyah Saranani, S.H., Mulya Ibrahim, S.H., dan Ulfa Dwi Wahyuni, S.H., ketujuhanya adalah Kepala Bagian Hukum Stda Konawe, Perancang Peraturan PerUndang-Undangan Setda Konawe, Analis Hukum Setda Kabupaten Konawe, dan Penyuluh hukum Setda Kabupaten Konawe yang

beralamat di Kel. Inolobunggadue Nomor I Unaaha, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2025 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha dengan register Nomor: 237/HK/LGS/PDT/XI/2025/PN Unh tertanggal 5 November 2025, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN KONAWE,

beralamat di Jalan Inolobunggadue, Kelurahan Puunaaha, Kecamatan Unaaha, Kab. Konawe, Sultra, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ruth Dewi Mayasari, S.H., M.M., Irwanto Mahmud, S.H., M.M., Asrudin, S.Si., Maharani, S.H., M.H., Muhamad Amsyar, S.T., dan Ningsih, S.H., yang beralamat di Jalan Inolobunggadue No. 57, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2025 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha dengan register Nomor: 238/HK/LGS/PDT/XI/2025/PN Unh tertanggal 5 November 2025, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Oktober 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Unaaha pada tanggal 27 Oktober 2025 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2025/PN Unh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah berdasarkan 2 (Dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) No : 3, GS No : 1453 Tahun 1978 dan Sertipikat No : 4, GS No : 1454 Tahun 1978 yang saling berbatasan (1 hamparan) dan terletak dahulu di

Desa Asinua, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Kendari, dan sekarang terletak di Kelurahan Ambekairi, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe, Sultra;

2. Bahwa SEBAGIAN OBYEK TANAH dalam Sertipikat No. 4, GS No : 1454 Tahun 1978 pada tahun 2003 seluas 6.500 M2 (Enam Ribu Lima Ratus Meter Persegi) TELAH DI GANTI RUGI oleh Tergugat sebesar Rp. 65.000.000,- (Enam Puluh Lima Juta Rupiah) yang langsung dikuasai serta dimanfaatkan oleh Tergugat;
3. Bahwa selanjutnya atas dasar ganti rugi tersebut, Tergugat pada tahun 2021 mengajukan Penerbitan Sertipikat Hak Pakai kepada BPN Konawe (Turut Tergugat) dan Turut Tergugat menerima dan memproses serta menerbitkan SHP tersebut dengan No. 01010/Tahun 2021 atasnama Pemerintah Kabupaten Konawe (Tergugat);
4. Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin Penggugat, Ternyata Tergugat mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat Hak Pakai (SHP) MELEBIHI DARI LUAS TANAH YANG TELAH DIGANTI RUGI pada tahun 2003 tersebut diatas yakni seluas $\pm$ 2.275 (Dua Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi);
5. Bahwa selain dari perbuatan Tergugat pada angka 4 diatas, ternyata Tergugat juga TELAH MENGAMBIL SEBAGIAN TANAH MILIK PENGGUGAT seluas $\pm$ 2.275 M2 (Dua Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Meter Persegi) yang berada dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3, GS No : 1453 Tahun 1978;
6. Bahwa jika DIGABUNGKAN luas tanah yang diambil Tergugat melebihi ganti rugi pada tahun 2003 pada SHM No : 4, GS No : 1454 Tahun 1978 dan luas tanah yang diambil Tergugat pada SHM No : 3, GS No : 1453 Tahun 1978 adalah seluas $\pm$ 4.550 M2 (Empat Ribu Lima Ratus Lima Puluh Meter Persegi), yang saat ini diatasnya telah didirikan gedung permanen dan pagar keliling permanen oleh Tergugat;
7. Bahwa PENGGABUNGAN luas tanah $\pm$ 4.550 M2 dalam Sertipikat Hak Pakai No. 010101 tahun 2021 milik Tergugat yang diambil/berasal dari 2 (Dua) Sertipikat Hak Milik Penggugat, dengan batas sebagai berikut :
 - Utara Berbatas Dengan Tanah Milik Penggugat.
 - Timur Berbatas Dengan Tanah Milik Penggugat.

- Selatan Berbatas Dengan Tanah Milik Risnawati.
- Barat Berbatas Dengan Tanah Milik Tergugat.

Selanjutnya mohon disebut OBYEK SENGKETA;

8. Bahwa perbuatan Tergugat yang tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat mengajukan Permohonan untuk penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 01010 tahun 2021 dengan melebihi luas tanah yang telah diganti rugi pada SHM No : 4, GS No : 1454 Tahun 1978 dan mengambil lagi sebagian tanah milik Penggugat pada Sertipikat No : 3, GS No : 1453 Tahun 1978 lalu mendirikan gedung permanen dan pagar permanen serta perbuatan Turut Tergugat yang menerima/memproses/menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 01010 tahun 2021 atasnama Tergugat dengan tidak memperhatikan Azas ketelitian dan Azas kehati-hatian adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan menimbulkan kerugian materil dan inmateril bagi Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
9. Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum Tergugat dan kesalahan serta kelalaian Turut Tergugat, menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat, karena tidak dapat lagi memanfaatkan Obyek sengketa tersebut sejak 2003-2025 (22 Tahun) yang menimbulkan hak Penggugat untuk mengajukan ganti rugi dengan rincian yaitu :

a) Kerugian Materil

- Harga tanah Rp. 500.000,-/Meter X Luas Tanah $\pm$ 4.550 M2 = Rp. 2.275.000.000,- (Dua Miliar Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).
- Harga Sewa Tanah Per Tahun selama Tergugat Menguasai/Memanfaatkan (22 Tahun) adalah Rp. 10.000.000,- X 22 Tahun = Rp. 220.000.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)
- Biaya/Ongkos berupa Transportasi/Konsumsi/Akomodasi dalam mengurus dan menyelesaikan termasuk biaya jasa Advokat perkara Penggugat yang di akibatkan perbuatan Tergugat adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).

Total kerugian Materil Penggugat adalah Rp. 2.595.000.000 (Dua Miliar Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah).

a) Kerugian Inmateril

Kerugian inmateril Penggugat yang tidak dapat lagi memanfaatkan dan menikmati serta mengambil hasil tanah miliknya juga keresahan didalam keluarga dan tekanan mental dan psikis selama 22 tahun terakhir dalam mengurus tanah obyek sengketa karena rasa malu serta harga diri Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (*Seratus Juta Rupiah*).

MAKA TOTAL KERUGIAN MATERIL DAN INMATERIL YANG DIDERITA PENGGUGAT ADALAH SEBESAR Rp. 2.695.000.000 (DUA MILIAR ENAM RATUS SEMBILAN PULUH LIMA JUTA RUPIAH).

10. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum, maka Tergugat wajib dibebani *Uang Paksa (Dwangsom)* sebesar 1 % (Satu Persen) atau sebesar Rp. 26.950.000,- (Dua Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dari total kerugian materil dan inmateril yang di derita Penggugat, untuk setiap hari keterlambatan bila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara *a quo* setelah *Berkekuatan Hukum Tetap*;
11. Bahwa karena Gugatan Penggugat sangat beralasan dan berdasar hukum serta didukung dengan ALAT BUKTI SURAT OTENTIK berupa Sertipkat Hak Milik (SHM) dan juga untuk menghindari obyek sengketa tidak dialihkan atau dijaminan kepada pihak lain atau di ubah bentuknya oleh Tergugat, maka berdasar hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memutus Perkara *Aquo* untuk meletakkan *Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag)* terhadap obyek sengketa yang dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Tergugat dan Turut tergugat melakukan *Upaya Hukum (Uitvoerbaar Bij Voorraad)*;
12. Bahwa dikarenakan Tergugat dan Turut Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum untuk dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan uraian yang dikemukakan diatas, dengan memperhatikan Undang-Undang yang bersangkutan, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Unaaha Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Bahwa untuk menghindari terjadinya kerugian yang lebih besar terhadap Penggugat dan karena penggugat memiliki dasar Bukti Sertipikat (SHM) yang merupakan Akta Otentik, Maka Kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim sebelum memutus Pokok Perkara berkenan menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya “MEMERINTAHKAN KEPADA TERGUGAT DAN/ATAU SIAPA SAJA YANG MENDAPAT HAK UNTUK SEGERA MENGHENTIKAN SEGALA BENTUK KEGIATAN/AKTIFITAS YANG DI LAKUKAN DI ATAS OBYEK TANAH SENGKETA SAMPAI DENGAN ADANYA PUTUSAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP”;

PRIMAIR :

1. Menerima Dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Mengikat Sertipikat Hak Milik Nomor : 3, GS No : 1453 Tahun 1978 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4, GS No : 1454 Tahun 1978 atas nama Penggugat yang saling berbatasan (1 hamparan) dan terletak dahulu di Desa Asinua, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Kendari, dan sekarang terletak di Kelurahan Ambekairi, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe, Sultra;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah (Obyek Sengketa) seluas $\pm 4.550 \text{ M}^2$ yang berada dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3, GS No : 1453 Tahun 1978 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4, GS No : 1454 Tahun 1978 atas nama Penggugat yang saling berbatasan (1 hamparan) dan terletak dahulu di Desa Asinua, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Kendari, dan sekarang terletak di Kelurahan Ambekairi, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe, Sultra.

Dengan batas-batas :

- Utara Berbatas Dengan Tanah Milik Penggugat
 - Timur Berbatas Dengan Tanah Milik Penggugat.
 - Selatan Berbatas Dengan Tanah Milik Risnawati.
 - Barat Berbatas Dengan Tanah Milik Tergugat
4. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat yang tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat mengajukan Permohonan untuk penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 01010 tahun 2021 dengan melebihi luas tanah yang

telah diganti rugi dan mengambil lagi sebagian tanah milik Penggugat pada Sertipikat No : 3, GS No : 1453 Tahun 1978 yang kemudian mendirikan gedung permanen dan pagar permanen serta perbuatan Turut Tergugat yang menerima/memproses/menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 01010 tahun 2021 atasnama Tergugat dengan tidak memperhatikan Azas ketelitian dan Azas kehati-hatian adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*Onrechtmatigedaad*);

5. Menyatakan Tidak Sah Dan Tidak Berkekuatan Hukum Mengikat Sertipikat Hak Pakai Nomor : 01010 Tahun 2021 Atas nama Pemerintah Kabupaten Konawe (Tergugat) dan/atau Siapa Saja Yang Memperoleh Hak Dari Tergugat Dan/Atau Dokumen Lain Yang Diterbitkan Oleh Turut Tergugat Dengan Cara Apapun Terkait Tanah Obyek Sengketa;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dengan seketika dan tanpa syarat serta tanpa beban apapun dan/atau menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara materil dan immateril secara tunai dan seketika, karena tidak dapat lagi memanfaatkan Obyek sengketa tersebut (22 Tahun) dengan rincian sebagai berikut :

a) Kerugian Materil

- Harga tanah Rp. 500.000,-/Meter X Luas Tanah $\pm$ 4.550 M2 = Rp. 2.275.000.000,- (Dua Miliar Dua Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah).
- Harga Sewa Tanah Per Tahun selama Tergugat Menguasai/Memanfaatkan (22 Tahun) adalah Rp. 10.000.000,- X 22 Tahun = Rp. 220.000.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)
- Biaya/Ongkos berupa Transportasi/Konsumsi/Akomodasi dalam mengurus dan menyelesaikan termasuk biaya jasa Advokat perkara Penggugat yang di akibatkan perbuatan Tergugat adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).

Tota kerugian Materil Penggugat adalah Rp. 2.595.000.000 (Dua Miliar Lima Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Rupiah).

b) Kerugian Immateril

Kerugian immateril Penggugat yang tidak dapat lagi memanfaatkan dan

menikmati serta mengambil hasil tanah miliknya juga keresahan keluarga dan tekanan mental juga psikis selama 22 tahun dalam mengurus tanah obyek sengketa karena rasa malu serta harga diri Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (*Seratus Juta Rupiah*).

MAKA TOTAL KERUGIAN MATERIL DAN INMATERIL YANG DIDERITA PENGGUGAT ADALAH SEBESAR Rp. 2.695.000.000 (DUA MILIAR ENAM RATUS SEMBILAN PULUH LIMA JUTA RUPIAH).

7. Menghukum Tergugat membayar *Uang Paksa (dwangsom)* sebesar 1 % (Satu Persen) atau sebesar Rp. 26.950.000,- (Dua Puluh Enam Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) dari total kerugian materil dan inmateril yang di derita Penggugat, untuk setiap hari keterlambatan bila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara *a quo* setelah *Berkekuatan Hukum Tetap*;
8. Menyatakan sah dan berharga *Sita Jaminan (conservatoir beslaag)* atas obyek tanah sengketa yang dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Tergugat dan Turut Tergugat melakukan upaya hukum (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

SUBSIDAIR :

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

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang bahwa berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2016 Majelis Hakim mewajibkan kepada kedua belah pihak yang hadir untuk melakukan upaya perdamaian melalui jalan Mediasi dan atas persetujuan kedua belah pihak kemudian Majelis Hakim menunjuk dan menetapkan Dianita Jeannette Hillary Pangaribuan, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Unaaha, sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 39/Pdt.G/2025/PN Unh tanggal 5 November 2025;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 November 2025, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dengan alasan tidak tercapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya diubah oleh Penggugat sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah berdasarkan 2 (Dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) No : 3, GS No : 1453 Tahun 1978 dan Sertipikat No : 4, GS No : 1454 Tahun 1978 yang saling berbatasan (1 hamparan) dan terletak dahulu di Desa Asinua, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Kendari, dan sekarang terletak di Kelurahan Ambekairi, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe, Sultra;
2. Bahwa SEBAGIAN OBYEK TANAH dalam Sertipikat No. 4, GS No : 1454 Tahun 1978 pada tahun 2003 seluas 6.500 M2 (Enam Ribu Lima Ratus Meter Persegi) TELAH DI GANTI RUGI oleh Tergugat sebesar Rp. 65.000.000,- (Enam Puluh Lima Juta Rupiah) yang langsung dikuasai serta dimanfaatkan oleh Tergugat;
3. Bahwa selanjutnya atas dasar ganti rugi tersebut, Tergugat pada tahun 2021 mengajukan Penerbitan Sertipikat Hak Pakai kepada BPN Konawe (Turut Tergugat) dan Turut Tergugat menerima dan memproses serta menerbitkan SHP tersebut dengan No. 01010/Tahun 2021 atasnama Pemerintah Kabupaten Konawe (Tergugat);
4. Bahwa tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin Penggugat, Ternyata Tergugat mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat Hak Pakai (SHP) MELEBIHI DARI LUAS TANAH YANG TELAH DIGANTI RUGI pada tahun 2003 tersebut diatas yakni seluas $\pm$ 1.985 (Seribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Lima Meter Persegi);
5. Bahwa selain dari perbuatan Tergugat pada angka 4 diatas, ternyata Tergugat juga TELAH MENGAMBIL SEBAGIAN TANAH MILIK PENGGUGAT seluas $\pm$ 1.985 (Seribu Sembilan Ratus Delapan Puluh Lima Meter Persegi) yang berada dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3, GS No : 1453 Tahun 1978;
6. Bahwa jika DIGABUNGKAN luas tanah yang diambil Tergugat melebihi ganti rugi pada tahun 2003 pada SHM No : 4, GS No : 1454 Tahun 1978 dan luas tanah yang diambil Tergugat pada SHM No : 3, GS No : 1453 Tahun 1978 adalah seluas $\pm$ 3.970 M2 (Tiga Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Meter

Persegi)), yang saat ini diatasnya telah didirikan pagar keliling permanen oleh Tergugat;

7. Bahwa PENGGABUNGAN luas tanah $\pm$ 3.970 M2 dalam Sertipikat Hak Pakai No. 010101 tahun 2021 milik Tergugat yang diambil/berasal dari 2 (Dua) Sertipikat Hak Milik Penggugat, dengan batas sebagai berikut :

- Utara Berbatas Dengan Tanah Milik Penggugat.
- Timur Berbatas Dengan Tanah Milik Penggugat.
- Selatan Berbatas Dengan Tanah Milik Risnawati.
- Barat Berbatas Dengan Tanah Milik Tergugat.

Selanjutnya mohon disebut ----- OBYEK SENGKETA;

8. Bahwa perbuatan Tergugat yang tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat mengajukan Permohonan untuk penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 01010 tahun 2021 dengan melebihi luas tanah yang telah diganti rugi pada SHM No : 4, GS No : 1454 Tahun 1978 dan mengambil lagi sebagian tanah milik Penggugat pada Sertipikat No : 3, GS No : 1453 Tahun 1978 lalu mendirikan pagar keliling permanen serta perbuatan Turut Tergugat yang menerima/memproses/menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 01010 tahun 2021 atasnama Tergugat dengan tidak memperhatikan Azas ketelitian dan Azas kehati-hatian adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM dan menimbulkan kerugian materil dan inmateril bagi Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

9. Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum Tergugat dan kesalahan serta kelalaian Turut Tergugat, menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat, karena tidak dapat lagi memanfaatkan Obyek sengketa tersebut sejak 2003-2025 (22 Tahun) yang menimbulkan hak Penggugat untuk mengajukan ganti rugi dengan rincian yaitu :

a) Kerugian Materil

- Harga tanah Rp. 500.000,-/Meter X Luas Tanah $\pm$ 3.970 M2 = Rp. 1.985.000.000,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).
- Harga Sewa Tanah Per Tahun selama Tergugat Menguasai/Memanfaatkan (22 Tahun lamanya) adalah Rp.

10.000.000,- X 22 Tahun = Rp. 220.000.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)

- Biaya/Ongkos berupa Transportasi/Konsumsi/Akomodasi dalam mengurus dan menyelesaikan termasuk biaya jasa Advokat perkara Penggugat yang di akibatkan perbuatan Tergugat adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).

Total kerugian Materil Penggugat adalah Rp. 2.305.000.000 (Dua Miliar Tiga Ratus Lima Juta Rupiah).

a) Kerugian Inmateril

Kerugian inmateril Penggugat yang tidak dapat lagi memanfaatkan dan menikmati serta mengambil hasil tanah miliknya juga keresahan didalam keluarga dan tekanan mental dan psikis selama 22 tahun terakhir dalam mengurus tanah obyek sengketa karena rasa malu serta harga diri Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).

MAKA TOTAL KERUGIAN MATERIL DAN INMATERIL YANG DIDERITA PENGUGAT ADALAH SEBESAR Rp. 2.405.000.000 (DUA MILIAR EMPAT RATUS LIMA JUTA RUPIAH).

10. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum, maka Tergugat wajib dibebani *Uang Paksa (Dwangsom)* sebesar 1 % (Satu Persen) atau sebesar Rp. 24.050.000,- (Dua Puluh Empat Juta Lima Puluh Ribu Rupiah) dari total kerugian materil dan inmateril yang di derita Penggugat, untuk setiap hari keterlambatan bila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara *a quo setelah Berkekuatan Hukum Tetap*;
11. Bahwa karena Gugatan Penggugat sangat beralasan dan berdasar hukum serta didukung dengan ALAT BUKTI SURAT OTENTIK berupa Sertipkat Hak Milik (SHM) dan juga untuk menghindari obyek sengketa tidak dialihkan atau dijaminakan kepada pihak lain atau di ubah bentuknya oleh Tergugat, maka berdasar hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memutus Perkara *Aquo* untuk meletakkan *Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag)* terhadap obyek sengketa yang dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Tergugat dan Turut tergugat melakukan *Upaya Hukum (Uitvoerbaar Bij Voorraad)*;

12. Bahwa dikarenakan Tergugat dan Turut Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum untuk dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

Bahwa berdasarkan uraian yang dikemukakan diatas, dengan memperhatikan Undang-Undang yang bersangkutan, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Unaaha Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Bahwa untuk menghindari terjadinya kerugian yang lebih besar terhadap Penggugat dan karena penggugat memiliki dasar Bukti Sertipikat (SHM) yang merupakan Akta Otentik, Maka Kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim sebelum memutus Pokok Perkara berkenan menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya “MEMERINTAHKAN KEPADA TERGUGAT DAN/ATAU SIAPA SAJA YANG MENDAPAT HAK UNTUK SEGERA MENGHENTIKAN SEGALA BENTUK KEGIATAN/AKTIFITAS YANG DI LAKUKAN DI ATAS OBYEK TANAH SENGKETA SAMPAI DENGAN ADANYA PUTUSAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP“;

PRIMAIR :

1. Menerima Dan Mengabulkan Gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Mengikat Sertipikat Hak Milik Nomor : 3, GS No : 1453 Tahun 1978 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4, GS No : 1454 Tahun 1978 atas nama Penggugat yang saling berbatasan (1 hamparan) dan terletak dahulu di Desa Asinua, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Kendari, dan sekarang terletak di Kelurahan Ambekairi, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe, Sultra;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah (Obyek Sengketa) seluas ± 3.970 M2 yang berada dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3, GS No : 1453 Tahun 1978 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 4, GS No : 1454 Tahun 1978 atas nama Penggugat yang saling berbatasan (1 hamparan) dan terletak dahulu di Desa Asinua, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Kendari, dan sekarang terletak di Kelurahan Ambekairi, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe, Sultra.

Dengan batas-batas :

- Utara Berbatas Dengan Tanah Milik Penggugat
- Timur Berbatas Dengan Tanah Milik Penggugat.
- Selatan Berbatas Dengan Tanah Milik Risnawati.
- Barat Berbatas Dengan Tanah Milik Tergugat

4. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat yang tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat mengajukan Permohonan untuk penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 01010 tahun 2021 dengan melebihi luas tanah yang telah diganti rugi dan mengambil lagi sebagian tanah milik Penggugat pada Sertipikat No : 3, GS No : 1453 Tahun 1978 yang kemudian mendirikan pagar permanen keliling serta perbuatan Turut Tergugat yang menerima/memproses/menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 01010 tahun 2021 atasnama Tergugat dengan tidak memperhatikan Azas ketelitian dan Azas kehati-hatian adalah PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*Onrechtmatigedaad*);
5. Menyatakan Tidak Sah Dan Tidak Berkekuatan Hukum Mengikat Sertipikat Hak Pakai Nomor : 01010 Tahun 2021 Atas nama Pemerintah Kabupaten Konawe (Tergugat) dan/atau Siapa Saja Yang Memperoleh Hak Dari Tergugat Dan/Atau Dokumen Lain Yang Diterbitkan Oleh Turut Tergugat Dengan Cara Apapun Terkait Tanah Obyek Sengketa;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dengan seketika dan tanpa syarat serta tanpa beban apapun dan/atau menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara materil dan inmateril secara tunai dan seketika, karena tidak dapat lagi memanfaatkan Obyek sengketa tersebut selama (22 Tahun) dengan rincian sebagai berikut :
 - a) Kerugian Materil
 - Harga tanah Rp. 500.000,-/Meter X Luas Tanah $\pm$ 3.970 M2 = Rp. 1.985.000.000,- (Satu Miliar Sembilan Ratus Delapan Puluh Lima Juta Rupiah).

- Harga Sewa Tanah Per Tahun selama Tergugat Menguasai/Memanfaatkan (22 Tahun) adalah Rp. 10.000.000,- X 22 Tahun = Rp. 220.000.000,- (Dua Ratus Dua Puluh Juta Rupiah)
- Biaya/Ongkos berupa Transportasi/Konsumsi/Akomodasi dalam mengurus dan menyelesaikan termasuk biaya jasa Advokat perkara Penggugat yang di akibatkan perbuatan Tergugat adalah sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).

Total kerugian Materil Rp. 2.305.000.000 (Dua Miliar Tiga Ratus Lima Juta Rupiah).

b) Kerugian Inmateril

Kerugian inmateril Penggugat yang tidak dapat lagi memanfaatkan dan menikmati serta mengambil hasil tanah miliknya juga keresahan didalam keluarga dan tekanan mental dan psikis selama 22 tahun terakhir dalam mengurus tanah obyek sengketa karena rasa malu serta harga diri Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).

MAKA TOTAL KERUGIAN MATERIL DAN INMATERIL YANG DIDERITA PENGGUGAT ADALAH SEBESAR Rp. 2.405.000.000 (DUA MILIAR EMPAT RATUS LIMA JUTA RUPIAH).

7. Menghukum Tergugat membayar *Uang Paksa (dwangsom)* sebesar 1 % (Satu Persen) atau sebesar Rp. 24.050.000,- (Dua Puluh Empat Juta Lima Puluh Ribu Rupiah) dari total kerugian materil dan inmateril yang di derita Penggugat, setiap hari keterlambatan bila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara *a quo setelah Berkekuatan Hukum Tetap*;
8. Menyatakan sah dan berharga *Sita Jaminan (conservatoir beslaag)* atas obyek tanah sengketa yang dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun Tergugat dan Turut Tergugat melakukan upaya hukum (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

SUBSIDAIR :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia melakukan persidangan secara elektronik

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban di persidangan dengan agenda Jawaban tanggal pada 18 Desember 2025 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- a. Bahwa obyek sengketa yang disengketakan merupakan lokasi yang saat ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 01010 An. Pemerintah Kabupaten Konawe dan telah didaftarkan secara sah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berdasarkan dokumen yang dibuat dan disahkan oleh pejabat yang berwenang;
- b. Bahwa objek sengketa dan PARA PIHAK sebelumnya telah berperkara hingga tingkat Banding dan putusannya adalah *Niet Ontvankelijke verklaard* (NO);

II. DALAM POKOK PERKARA

Tanpa mengesampingkan Eksepsi yang telah diajukan, Tergugat mengajukan Jawaban Sebagai berikut:

1. Bahwa tanah objek sengketa telah dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Konawe (Tergugat) dan digunakan untuk kepentingan penyelenggaraan Pemerintahan/layanan publik (Kantor Pemadam Kebakaran Kabupaten Konawe dahulu Kantor Pendidikan dan Pelatihan Kabupaten Konawe) penguasaan ini bersifat terus-menerus, dan tanpa gangguan;
2. Bahwa Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 01010 Tahun 2021 tidak pernah dibatalkan secara hukum dan masih sah serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat berdasarkan pasal 32 ayat (1) peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 “*sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan*”;
3. Bahwa Tergugat (Pemerintah Kabupaten Konawe) tetap mempertahankan penguasaan atas aset tersebut yang menjadi obyek sengketa, karena aset

tersebut merupakan bagian dari Barang Milik Daerah (BMD) sebagaimana ketentuan pasal 1 ayat 5 Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2024 tentang perubahan atas Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, yang berbunyi: *"pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah adalah Kepala Daerah"*.

4. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh gugatan PENGUGAT baik seluruhnya maupun Sebagian untuk bertanggung jawab secara tanggung renteng terhadap perkara ini kecuali apabila secara tegas diakui kebenarannya dan diperintahkan oleh undang-undang;
5. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas terhadap permohonan PENGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kecuali apabila secara tegas diperintahkan oleh undang-undang;
6. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil PENGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Berdasarkan seluruh uraian eksepsi dan jawaban pokok perkara tersebut diatas, dengan ini Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, mengadili, dan Memutus perkara ini, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

Primair

1. Menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Subsida

1. Menolak gugatan Pengugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dalil-dalil Pengugat tidak beralasan menurut hukum;
3. Menyatakan Objek sengketa adalah Sah milik Tergugat dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
4. Menghukum Pengugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

5. Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban di persidangan dengan agenda Jawaban tanggal pada 18 Desember 2025 yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.
2. Bahwa Turut Tergugat merupakan Instansi Pemerintah yang mempunyai tugas melaksanakan Pendaftaran tanah berdasarkan Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
3. Bahwa Turut Tergugat melaksanakan tugas dan tanggung jawab dalam menjalankan fungsi administratif pertanahan dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah salah satunya Sertipikat Hak Pakai atas permohonan Pemerintah Kabupaten Konawe, dan tidak memiliki kepentingan langsung dalam sengketa ini. oleh karenanya Turut Tergugat tidak tepat untuk digugat (*Error in Persona Pasif*), sebab penerbitan Sertipikat Hak Pakai tersebut merupakan tindak lanjut administrative dari proses pengalihan hak yang telah disepakati dan dibayar lunas pada tahun 2003. sehingga Turut Tergugat menyatakan tidak ada pelanggaran hukum karena penerbitan Sertipikat Hak Pakai dilakukan telah memenuhi syarat formil dan syarat Materiil Pendaftaran Tanah dengan bukti dokumen dan peta bidang tanah sesuai Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria.
4. Bahwa terhadap posita Penggugat Nomor 1 halaman 2 tidak sepenuhnya benar dan perlu pembuktian lebih lanjut dari pihak Penggugat, sebab pada perkara sebelumnya Penggugat tidak dapat menunjukan batas-batas bidang tanah objek sertipikat hak milik yang menjadi dasar gugatannya dihadapan majelis hakim pada pelaksanaan Pemeriksaan Setempat.

5. Bahwa Pasal 1458 KUHPdata “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak begitu ada kesepakatan atas barang dan harga, walaupun barang belum diserahkan”.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3177 K/Pdt/2017 menegaskan bahwa pembayaran Ganti rugi yang disepakati para pihak mengalihkan hak atas tanah kepada pihak yang membayar ganti rugi.

6. Bahwa posita 4 dan 5 dalam gugatan penggugat tidak berdasar hukum dan bersifat asumtif, sebab batas-batas bidang tanah yang dimaksud telah dilakukan pengukuran oleh petugas ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe berdasarkan batas bidang tanah Tergugat sebelum diterbitkan sertifikat. Apabila terdapat perbedaan luas antara data yuridis dan data fisik, hal tersebut merupakan koreksi teknis sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bukan pelanggaran hukum oleh Pemegang Hak.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1020 K/Sip/1980 menyatakan bahwa perbedaan luas antara sertifikat dan kondisi fisik bukan alasan untuk menyatakan suatu hak batal tanpa pembuktian lapangan.

7. Bahwa Perbuatan Tergugat mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan Kabupaten konawe berdasarkan hak dan kewenangan hukum, bukan melawan hukum. sebab unsur Perbuatan Melawan Hukum harus memenuhi empat syarat (*vide* Pasal 1365 KUHPdata danurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3194 K/Pdt/1984), yaitu:

- 1) ada perbuatan melawan hukum;
- 2) ada kerugian;
- 3) ada hubungan kausal;
- 4) ada kesalahan pelaku.

Dalam perkara ini, keempat unsur tersebut tidak terpenuhi, sebab Permohonan Penerbitan Sertipikat Hak Pakai dilakukan melalui mekansime administratif yang sah.

8. Bahwa terhadap kerugian yang dialami Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang kuat, sebab:

- 1) Tidak ada bukti konkret kerugian materil maupun immateril yang ditimbulkan langsung oleh Tergugat;
- 2) Sita jaminan hanya dapat dikabulkan bila ada bukti kuat bahwa tergugat akan mengalihkan obyek (Pasal 227 HIR), sedangkan tanah tersebut saat ini digunakan untuk kepentingan umum (aset pemerintah);
- 3) Tuntutan ganti rugi immateril sebesar Rp100 juta bersifat subjektif tanpa dasar pembuktian objektif.

hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi :

- Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1077 K/Sip/1971 menegaskan bahwa ganti rugi immateril harus dapat dibuktikan secara nyata dan bukan sekadar asumsi perasaan atau kerugian moral;
- Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 65 K/Sip/1974 menegaskan sita jaminan tidak dapat dikabulkan tanpa bukti konkrit kekhawatiran pengalihan objek.

9. Bahwa terhadap posita Penggugat tentang melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian baginya, hanya merupakan kesimpulan subjektif tanpa dukungan bukti yang sah.

sebab Pendaftaran tanah dalam rangka permohonan penerbitan Sertipikat Hak Pakai Tergugat dilakukan oleh Instansi yang berwenang (Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe) berdasarkan dokumen resmi yang legal, namun kemudian jika Penggugat menilai terdapat kekeliruan administratif, maka jalur hukum yang tepat adalah gugatan pembatalan sertipikat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 2020) bukan dengan tuduhan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Perdata Umum.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 482 K/Pdt/2012 “Apabila sengketa berkenaan dengan proses administrasi pertanahan, maka penyelesaiannya melalui mekanisme keberatan administratif, bukan gugatan perdata Perbuatan Melawan Hukum”.

10. Bahwa Kewajiban Pemegang Hak Atas Tanah, antara lain :
 - 1) Mematuhi Ketentuan Penggunaan Tanah (Pasal 13 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria);

- 2) Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya, adalah kewajiban bagi setiap orang, badan hukum, atau instansi yang memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebut, mencakup mengelola, menggunakan, dan memanfaatkan tanah secara baik (Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria);
 - 3) Menggunakan Tanah Sesuai peruntukan pemberian Hak (Pasal 28 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria);
 - 4) Menjaga dan memelihara tanda-tanda batas bidang tanah (Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
11. Bahwa Aturan mengenai Pertanahan Nasional termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang kemudian diatur secara garis besar dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Berdasarkan Undang-Undang 5 Tahun 1960 terbit Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1960 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, program pemerintah dibidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu 1). Tertib Hukum Pertanahan; 2) Tertib Administrasi Pertanahan; 3) Tertib Penggunaan Tanah; dan 4). Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan. Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster* atau *Legal Cadaster*.
 - Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, meliputi:
 1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis;

3. Penerbitan sertifikat;
 4. Penyajian data fisik dan yuridis; dan
 5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 2, Pendaftaran tanah dilaksanakan menurut asas:
1. Asas Sederhana, Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam asas ini adalah agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur dapat dengan mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan terutama para pemegang hak atas tanah;
 2. Asas Aman, Pendaftaran tanah harus mampu menjamin dari hak tersebut sehingga akan terjamin keamanan dari status hak atas tanah;
 3. Asas Mutakhir, yang dimaksud dengan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan dalam pemeliharaan data, maka data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, untuk itu diperlukan adanya kewajiban mendaftar dan mencatat setiap perubahan yang terjadi dari hak atas tanah dikemudian hari;
 4. Asas Terjangkau, Pendaftaran tanah perlu dilakukan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;
 5. Asas Terbuka, dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang disampaikan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan.
- Tujuan Pendaftaran Tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
1. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
 2. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

12. Proses Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah dilakukan secara terbuka dan terang benderang, dengan tahapan:

- a. Pemasangan Tanda Batas;
- b. Penunjukan Batas;
- c. Persetujuan Batas;
- d. Pengukuran dan Penetapan Batas (*Asas Kontradiktur Delimitasi*);
- e. Sidang Panitia Pemeriksa Tanah (pemeriksaan berkas dan fisik bidang tanah);
- f. Pengumuman (*Asas Publisitas* sebagai tindak lanjut dari sistem Publikasi Negatif Pendaftaran Tanah di Indonesia. Jika tidak ada sanggahan atau keberatan, maka Sertipikat yang dimohonkan akan diterbitkan, namun apabila ada sanggahan atau keberatan maka prosesnya akan dihentikan);
- g. Penerbitan sertipikat hak atas tanah.

13. Terhadap permohonan penerbitan Hak Atas Tanah atas nama Tergugat, telah melengkapi syarat formil dan syarat materiil sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan dokumen yang dibuat dan disahkan oleh Pejabat Berwenang.

Bahwa ketentuan dalam Pasal 60 ayat (6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menetapkan bahwa :

“Pemegang Hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan yang menyerahkan bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5), bertanggung jawab secara hukum pidana maupun perdata mengenai kebenaran bukti tertulis yang diserahkan dan Panitia Ajudikasi bertanggung jawab untuk menyimpan dan mengamankan sebagai bahan penelitian dan pengumuman data yuridis bidang tanah yang bersangkutan dan untuk selanjutnya disimpan sebagai warkah di Kantor Pertanahan”.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat.
2. Bahwa telah terjadi pelepasan hak oleh penggugat diikuti dengan pembayaran ganti rugi, oleh karenanya status tanah telah menjadi tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Konawe (Tergugat);
3. Bahwa Turut Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Pakai atas permohonan resmi Pemerintah Daerah Kabupaten Konawe, berdasarkan dokumen-dokumen yang sah dan sesuai dengan prosedur administrasi pertanahan yang berlaku;
4. Bahwa penerbitan sertipikat tersebut telah melalui proses pemeriksaan dokumen, pengukuran, pemeriksaan tanah, siding panitia dan Penerbitan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tentang Pemberian Hak Pakai sesuai ketentuan, dan pada saat proses pendaftaran tanah tersebut tidak terdapat keberatan secara tertulis, lisan, ataupun sengketa yang tercatat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe;
5. Bahwa berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan, Pihak Penggugat tidak melaksanakan/lalai menunaikan kewajiban sebagai Pemegang Hak Atas Tanah sejak tahun 2003 hingga sekarang. Sebab dalam kurun waktu 20 tahun (2003-2023), penggugat tidak pernah keberatan terhadap penguasaan secara fisik yang dilakukan Tergugat.
Maka sepatutnya Gugatan Penggugat di Tolak.
6. Bahwa Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini.
7. Bahwa terhadap Permohonan Penerbitan Hak Atas Tanah atas nama Tergugat, telah memenuhi aspek Kewenangan, Aspek Formal/Prosedural, dan Aspek Materiil/Substansi, sehingga Permohonan tersebut dapat dipertimbangkan untuk diberikan Hak Pakai dengan alasan permohonan penerbitan Hak Pakai telah memenuhi persyaratan teknis, yuridis dan administratif sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

8. Bahwa Turut Tergugat melaksanakan tugas administrasi pertanahan dan tidak bertanggung jawab atas hubungan hukum keperdataan antara Penggugat dan Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, bersama ini Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara a quo dengan memberikan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menyatakan Penggugat tidak melaksanakan/lalai terhadap kewajiban sebagai pemegang hak atas tanah;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Konawe adalah sah dan berkekuatan hukum.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini. Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Replik pada persidangan secara elektronik (*e-litigasi*) pada tanggal 31 Desember 2025;

Menimbang bahwa terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik pada persidangan secara elektronik (*e-litigasi*) pada tanggal 8 Januari 2026;

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

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 4 atas nama Haji Amiruddin, Haji Ridwan, dan Haji Padaelo, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;

2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 3 atas nama Haji Amiruddin, Haji Ridwan, dan Haji Padaelo, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan dari Kelurahan Ambekairi No.593.21/490/2025 tertanggal 17 Oktober 2025 , selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 7402-KM-10102025-0008 atas nama Amiruddin tertanggal 13 Oktober 2025, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor 7402-KM-10102025-0007 atas nama Padaelo tertanggal 13 Oktober 2025, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Surat Kuasa dari Drs. H. Lukman Abunawas, S.H., M.Si (Bupati Kendari) kepada Jahiuddin, S.Sos. (Kepala Sub Bagian Otonomi Daerah Bagian Pemerintah Setda Kabupaten Kendari) tertanggal 7 Juli 2003, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan atas Tanah dari Haji Ridwan dan Hajjah Padaelo ke Jahiuddin, tertanggal 28 Agustus 2003, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Permohonan Pemblokiran Sertipikat Hak Pakai (SHP) Nomor: 01010 oleh H.Ridwan diwakili kuasanya Jumadan Latuhani, S.H., tertanggal 26 Januari 2026, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Sket/gambar bidang tanah objek sengketa sesuai saat dilakukan persidangan setempat (PS) pada tanggal 6 Februari 2026, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Foto Dokumentasi tahun 2023 SHM No.4 tahun 1978 dan SHP No. 01010 tahun 2021 yang saling tumpang tindih, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat P-1 sampai dengan P-10 tersebut di atas telah diberi meterai yang cukup dan pada bukti surat P-1, P-3, P-4, P-5, P-8, P-9 dan P-10 disesuaikan dengan aslinya di persidangan sedangkan bukti P-2, P-6, dan P-7, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya. Untuk bukti surat-surat yang dapat ditunjukkan aslinya, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai pasal 1888 KUH Perdata, sedangkan untuk bukti surat yang hanya dapat ditunjukkan fotokopi dari fotokopinya, sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling

mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (Vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

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

1. **Saksi Tajudin**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan pada hari ini sehubungan permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah mengenai sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa letak tanah objek sengketa berada di wilayah Kelurahan Ambekairi, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa yaitu sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Penggugat, sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Risnawati, serta sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Pemda;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tajuddin, yang mengolah di tanah objek sengketa adalah Penggugat namun Penggugat menyuruh orang untuk mengolah di tanah tersebut namun terdapat pagar dari Pemerintah Daerah di tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Penggugat mengolah di tanah objek sengketa sekitar bulan Juli tahun 2023;
- Bahwa Saksi Tajuddin tidak mengetahui sejak kapan tanah objek sengketa tersebut dipagari,
- Bahwa saat ini Saksi Tajuddin tinggal di Kelurahan Unaaha, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe;
- Bahwa jarak antara rumah Saksi Tajuddin dengan tanah objek sengketa kurang lebih dapat ditempuh selama 10 (sepuluh) menit;
- Bahwa Saksi Tajuddin hampir setiap hari pergi ke lokasi tanah objek sengketa sebab selain Saksi Tajuddin bekerja sebagai Polisi, Saksi

Tajuddin juga beternak dan sering mengambil pakan di tanah objek sengketa tersebut;

- Benar Saksi Tajuddin pernah mendengar mengenai adanya transaksi ganti rugi tersebut antara Pemerintah Daerah dengan Penggugat;
- Bahwa sesuai dengan dokumen yang diperlihatkan oleh Penggugat kepada Saksi Tajuddin pada saat itu yaitu berupa surat pelepasan tanah ke Pemerintah Daerah, maka tidak termasuk tanah objek sengketa yang dilepaskan oleh Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi Tajuddin pernah diperlihatkan surat pelepasan tanah dari Penggugat kepada Pemerintah Daerah tersebut;
- Bahwa luas tanah yang dibebaskan kurang lebih seluas 6.500 m² (enam ribu lima ratus) meter persegi;
- Bahwa Saksi Tajuddin tidak mengetahui terkait nominal harga pelepasan tanah yang diberikan Pemerintah Daerah kepada Penggugat tersebut;
- Benar Penggugat pernah memperlihatkan kepada Saksi Tajuddin di ruang SPKT terkait bukti surat P-7 yaitu berupa Surat Pernyataan Melepaskan Penguasaan Atas Tanah tersebut;
- Bahwa di dalam pagar tersebut terdapat gedung Pemerintah Daerah;
- Bahwa tidak ada gedung yang berada di atas tanah objek sengketa hanya terdapat pagar serta tanaman seperti ubi dan pisang;
- Bahwa benar terdapat pohon pisang di tanah objek sengketa dan yang menanam pohon pisang tersebut adalah orang suruhan dari Penggugat;
- Bahwa Saksi Tajuddin mengetahui adanya pelepasan tanah seluas 6.500 m² (enam ribu lima ratus) meter persegi dan telah diganti rugi dengan sejumlah uang tersebut, pada saat Penggugat pergi ke Polres Konawe dan menceritakannya kepada Saksi Tajuddin;
- Bahwa Penggugat pergi ke bagian SPKT Polres Konawe pada tahun 2023 sebab pada bulan Juni terdapat laporan yang masuk terkait adanya pencurian tanaman jati oleh Ibu H. Agustina kemudian Saksi Tajuddin turun ke TKP lalu Saksi Tajuddin melakukan olah TKP, selanjutnya Saksi Tajuddin membawanya ke Polres lalu Saksi Tajuddin menghubungi nomor yang tertera pada objek sengketa ternyata nomor tersebut adalah nomor

Penggugat lalu Saksi Tajuddin memanggil Penggugat dan mendudukkan kedua belah pihak kemudian Saksi Tajuddin melakukan mediasi, dari hasil mediasi tersebut untuk memastikan bahwa hal tersebut masuk ranah pidana atau tidak maka Saksi Tajuddin minta kepada kedua belah pihak supaya dipastikan dulu bahwa betul tanah yang mereka miliki tersebut dalam hal ini terkait titik-titiknya sebab keduanya saling mengklaim kepemilikan tanaman di tanah tersebut sehingga harus dipastikan dulu alas haknya. Selanjutnya kedua belah pihak membawa dokumen-dokumen kepemilikan tanah termasuk Penggugat membawa dokumen pelepasan tanah dari Penggugat kepada Pemerintah Daerah beserta Sertipikat Hak Milik atas nama H. Palira yang mana terdapat 2 (dua) SHM yaitu SHM No. 3 Tahun 1978 dan SHM No.0004 tahun 1978 kemudian Saksi Tajuddin meminta untuk memastikan koordinat tanah tersebut dan yang untuk melaksanakan hal tersebut harus memanggil pihak dari BPN yang mana terdapat biaya transport untuk pengukuran tersebut sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) kemudian H. Agustina bersedia membayar biaya tersebut. Selanjutnya Saksi Tajuddin dan Pihak BPN yang bernama Dea turun memplotting dan mengambil gambar di tanah tersebut serta Saksi Tajuddin masih menyimpan gambar plotting pengukuran tanah sengketa antara H. Agustina dengan Penggugat pada tahun 2023 yang mana terlampir dalam bukti P-10, yang mana pada saat dilakukannya plotting muncul beberapa SHM di lahan tersebut namun pada saat itu pada SHM No. 3 tidak dilakukan plotting pada saat itu sebab pada saat itu Penggugat tidak mempunyai dana untuk melakukan plotting SHM No. 3 tersebut sehingga hanya SHM No. 4 yang diambil titik-titik koordinatnya pada saat itu, selain itu muncul juga beberapa Sertipikat Tanah atas nama Asri Demara, Muhammad Nasir, Abdul Razak, Pemerintah Daerah serta atas nama H. Agustina yang merupakan pelapor dari kejadian pencurian tanaman tersebut. Selanjutnya dari hasil plotting tersebut memperlihatkan sebagian tanah dari SHM No. 4 masuk pada Sertipikat milik Pemerintah Daerah kemudian setelah melihat hasil plotting tersebut, Asri Demara juga kemudian mengadu terkait tanah miliknya sehingga Saksi Tajuddin

memanggil pihak-pihak yang memiliki Sertifikat di sekitar tanah sengketa tersebut kecuali pihak Pemerintah Daerah. Yang mana salah satu Sertipikat yang tumpang tindih dengan SHM No. 4 tersebut adalah Sertipikat milik Abdul Razak kemudian dimelakukan mediasi yang menghasilkan kesepakatan tukar guling dan mereka mengakui bahwa mereka tidak mengetahui bahwa ternyata tanah tersebut sudah dibeli kemudian Penggugat terkait tanah objek sengketa tersebut, Penggugat mau melaporkan kemudian Saksi Tajuddin memberitahu bahwa lebih bagus apabila Penggugat ke Pengadilan untuk mengajukan gugatan terhadap tanah tersebut;

- Bahwa SHM milik Asri Demara, Muhammad Nasir, Abdul Razak dan H. Agustina berada diluar dari tanah objek sengketa pada saat ini;
- Bahwa terdapat 2 (dua) SHM yang masuk di dalam lokasi tanah objek sengketa yang mana kedua SHM tersebut bersambung ke dalam tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi Tajuddin, Pemerintah Daerah tidak meminta ijin kepada H. Palira pada saat mendirikan bangunan dan pagar secara keseluruhan tersebut;
- Bahwa Saksi Tajuddin mengetahui adanya proses ganti rugi dari Pemerintah Daerah kepada Penggugat tersebut sebab Penggugat memperlihatkan kepada Saksi Tajuddin bukti surat pelepasan tanah dari Penggugat kepada Pemerintah Daerah;
- Bahwa Saksi Tajuddin tidak melihat secara langsung pada saat terjadinya proses ganti rugi antara Pemerintah Daerah dengan Penggugat;
- Saksi Tajuddin mengetahui bahwa tanah objek sengketa termasuk dalam SHM No. 3 dan SHM No. 4;
- Bahwa luas tanah objek sengketa kurang lebih 3.970 m² (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh) meter persegi;
- Bahwa Saksi Tajuddin mengetahui adanya bangunan yang dibangun oleh Pemerintah Daerah pada tanah yang berada di bagian belakang tersebut sebab Saksi Tajuddin hampir tiap hari pergi ke tempat tersebut untuk mengambil pakan;

- Bahwa yang diperlihatkan kepada Saksi Tajuddin yaitu SHM No. 3 dan No. 0004 namun Saksi Tajuddin baru mengetahui bahwa terdapat Sertipikat atas nama Pemerintah Daerah di tanah objek sengketa tersebut sebab Penggugat pada saat itu sempat mengajukan laporan ke Polres kemudian Saksi Tajuddin memberitahu kepada Penggugat bahwa sesuai dengan tanah yang dilepaskan oleh Penggugat tersebut seluas 6.500 m² (enam ribu lima ratus) meter persegi namun yang disertifikatkan oleh Pemerintah Daerah tersebut melebihi 6.500 m² (enam ribu lima ratus) meter persegi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tajuddin bahwa sebagian dari tanah yang masuk ke dalam SHM No. 3 dan No. 0004 adalah milik Pemerintah Daerah Kabupaten Konawe sebab Sertipikat milik Pemda tersebut, sepengetahuan Saksi Tajuddin hanya 170 m² (seratus tujuh puluh) meter persegi sedangkan SHM No. 4 tersebut masih panjang ke belakang sekitar 200an lebih m²;
- Bahwa Saksi Tajuddin tidak mengetahui luas tanah yang disengketakan yang termasuk dalam SHM No. 3 tersebut;
- Bahwa Saksi Tajuddin mengetahui letak objek tanah pada SHM No. 3 dan SHM No. 4 berada pada letak tanah objek sengketa pada saat ini sebab tanah tersebut sudah diplotting oleh BPN karena adanya permasalahan antara H. Agustina dengan Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi Tajuddin hadir pada saat dimelakukannya plotting oleh BPN;
- Bahwa pada saat itu Penggugat menunjukkan titik-titik koordinat tanah tersebut termasuk tanah yang sudah Penggugat lepaskan kepada Pemerintah Daerah kemudian BPN mengambil titik-titik koordinat tersebut dengan menggunakan alat;
- Bahwa terdapat jalan di sekitar objek sengketa dan pada saat itu Penggugat menunjukkan tanah miliknya yang melewati batas jalan tersebut;
- Bahwa dari gambar yang ditunjukkan oleh BPN terdapat SHM No. 3 di tanah sengketa tersebut namun pada saat itu untuk tanah pada SHM No. 3 tidak ikut diukur;
- Bahwa yang menunjukkan kepada Saksi Tajuddin mengenai letak objek tanah dalam SHM No. 3 dan SHM No. 4 adalah pihak BPN;

- Bahwa Saksi Tajuddin mengetahui adanya ganti rugi dari Pemerintah Daerah kepada Penggugat atas pelepasan tanah yang diberikan oleh Penggugat pada saat Penggugat membawa dokumen-dokumen terkait pelepasan tanah tersebut ke Polres yaitu pada bulan Juli atau Agustus tahun 2023;
- Bahwa dokumen yang diperlihatkan Penggugat kepada Saksi Tajuddin yaitu berupa surat pelepasan tanah dari Penggugat kepada Pemerintah Daerah yang ditandatangani oleh Bupati;
- Bahwa tanah yang dilepaskan oleh Penggugat tersebut tidak termasuk dengan tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tajuddin tanah yang dilepaskan oleh Penggugat kepada Pemerintah Daerah seluas 6.500 m² (enam ribu lima ratus) meter persegi yaitu tanah yang terdapat pagar depan sampai dengan 100 m (seratus) meter ke belakang yang batasnya tembus ke musholla hanya sampai disitu saja tidak mengenai sampai ke pagar belakang;
- Bahwa isi surat pelepasan tanah tersebut yang Saksi Tajuddin baca bahwa tanah tersebut sudah dilepaskan seluas 6.500 m² (enam ribu lima ratus) meter persegi kepada Pemerintah Daerah dan surat tersebut ditandatangani oleh Pak Lukman yang merupakan Bupati pada saat itu;
- Bahwa di sebelah Kantor Damkar yang berada di sebelah jalan terdapat bangunan SKB yang berada di sebelah utara serta sejak tahun 1996 sudah ada bangunan SKB tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tajuddin bahwa SKB tersebut masuk di dalam SHM No. 3;
- Bahwa Saksi Tajuddin tidak mengetahui apakah tanah tempat dibangunnya SKB tersebut sudah diganti rugi atau belum;
- Bahwa Saksi Tajuddin tidak mengetahui terkait perubahan Desa di tanah objek sengketa tersebut sebab yang hanya Saksi Tajuddin ketahui dulu dari Desa Ambekairi sekarang menjadi Kelurahan Ambekairi;
- Bahwa Saksi Tajuddin tidak mengetahui apakah tanah objek sengketa tersebut pernah menjadi Desa Asinua;

- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa yaitu sebelah Utara berbatasan dengan tanah Penggugat (SHM No. 3), sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pemerintah Daerah, sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Risnawati serta Bagian Timur berbatasan dengan tanah Penggugat;
- Bahwa pada saat pengukuran atas pelaporan dari H. Agustina, pada saat itu hanya SHM No. 4 yang dimelakukan pengukuran namun pada saat itu BPN menunjukkan gambar yang mana terdapat juga SHM No. 3 namun pada saat itu tidak dimelakukan plotting terhadap SHM No. 3 tersebut;
- Bahwa Saksi Tajuddin tidak mengetahui terdapat bangunan apa di sekitar tanah objek sengketa pada tahun 1983;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tajuddin, bahwa pada tahun 2003 pada saat Saksi Tajuddin masih bertugas di Polda, dulu tempat berdirinya Kantor Damkar tersebut adalah tempat untuk karantina pasien *covid* serta seingat Saksi Tajuddin Kantor Damkar tersebut baru ada di akhir tahun 2024;
- Bahwa Saksi Tajuddin kenal dengan Santoso yang merupakan mantan Kadis Kehutanan;
- Bahwa Saksi Tajuddin kenal dengan Ferdinand yang merupakan mantan Sekda;
- Bahwa pada saat dimelakukannya plotting terhadap SHM No. 4 pada tahun 2023, pada saat itu datanya muncul namun sekarang data tersebut sudah hilang;
- Bahwa terhadap SHM No. 3 tidak sempat dimelakukan plotting sebab Penggugat tidak mempunyai dana untuk membiayai pengukuran tersebut;
- Bahwa Saksi Tajuddin pernah melihat SHM No. 3 dan SHM No. 4 yang mana posisinya bertemu atau sebelah;
- Bahwa Saksi Tajuddin tidak pernah melihat dokumen asli dari SHM No. 3 tersebut;
- Bahwa pada saat memelakukan pengukuran pada tahun 2023, BPN terlebih dahulu mengambil titik keseluruhan yang ditunjukkan oleh Penggugat sehingga batas ujung sebelah selatan, barat, pojok depan diambil titik dari pinggir pagar yang sekarang menjadi Kantor Damkar kemudian ditarik sampai dengan pagar samping sebelah timur serta ditarik

lurus ke utara kurang lebih 65 m (enam puluh lima) meter selanjutnya ditarik lagi dari pinggir pagar sampai dengan pintu masuk kurang lebih 100 m (seratus) meter yang mana Penggugat menunjukkan titik tanah yang sudah dilepaskan oleh Penggugat kepada Pemerintah Daerah yaitu dari pagar depan ke belakang 100 m (seratus) meter sehingga masih terdapat sisa sampai ke pagar belakang kurang lebih 70 m (tujuh puluh) meter;

- Bahwa yang hadir pada saat pengukuran yang terjadi pada tahun 2023 adalah Saksi Tajuddin bersama dengan Anggota Saksi Tajuddin 1 (satu) orang dari Polres namun Saksi Tajuddin sudah lupa namanya, Penggugat dan dari Pihak BPN;
- Bahwa jarak dari batas tanah yang sudah dilepaskan Penggugat yaitu dari tembok ke belakang jaraknya 70 m (tujuh puluh) meter;
- Bahwa tanah yang berada di dalam pagar yang menjadi objek sengketa tidak ada yang tumpang tindih;

2. **Saksi Abdul Rasak Azis**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan pada hari ini sehubungan permasalahan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah mengenai sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis pernah menjadi Kepala Desa Ambekairi;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis menjadi Kepala Desa Ambekairi sejak tahun 1996;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis berhenti menjabat sebagai Kepala Desa pada tahun 1999 yang mana pada saat itu terdapat Peraturan Pemerintah terkait Desa-Desa yang ada di Ibukota Kabupaten dijadikan Kelurahan sehingga yang boleh menjabat menjadi Lurah hanya PNS atau ASN saja sehingga Saksi Abdul Rasak Azis diberhentikan sebab Saksi Abdul Rasak Azis bukan PNS;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Abdul Rasak Azis bahwa Sertifikat Tanah tersebut bukan atas nama Penggugat melainkan atas nama Orangtua Penggugat yaitu H. Palira namun tanah tersebut sudah beralih dari H. Palira kepada Penggugat sudah terdapat penetapan dari BPN sehingga pada

tahun 1996 atau 1997 terdapat pengukuran tanah dari BPN di Kelurahan Ambekairi tersebut yang mana datanya ada sama Saksi Abdul Rasak Azis kurang lebih 560an kemudian bangunan yang ada pada saat itu hanya bangunan SMK dan SKB sehingga bangunan yang pada saat ini berada di tanah obyek sengketa belum ada pada saat itu. Selanjutnya terkait tanah obyek sengketa tersebut Saksi Abdul Rasak Azis pernah menanyakan kepada mantan Kepala Desa sebelum Saksi Abdul Rasak Azis yaitu Alm. Yamin, yang mana pada saat itu Saksi Abdul Rasak Azis menanyakan siapa pemilik tanah tersebut kemudian Alm. Yamin mengatakan bahwa tanah tersebut adalah milik H. Palira;

- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak mengetahui luas tanah milik H. Palira tersebut;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis mengetahui letak tanah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa sejak tahun 1996 tanah obyek sengketa tersebut milik H. Palira yang merupakan Ayah dari Penggugat;
- Bahwa menurut keterangan mantan Kepala Desa Ambekairi yaitu Alm. Yamin bahwa H. Palira memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari masyarakat setempat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Abdul Rasak Azis pada tahun 1996, H. Palira tidak tinggal di tanah obyek sengketa tersebut sebab tanah tersebut merupakan tanah kosong pada tahun 1996;
- Bahwa Pemerintah Daerah berada di lokasi tersebut nanti pada tahun 2000an;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis sering pergi ke lokasi tanah obyek sengketa sebab di sekitar tanah obyek sengketa terdapat kebun Saksi Abdul Rasak Azis;
- Bahwa pada saat ini tidak ada bangunan di atas tanah obyek sengketa dan hanya terdapat pagar saja;
- Bahwa selama Saksi Abdul Rasak Azis menjabat menjadi Kepala Desa pada tahun 1996 Saksi Abdul Rasak Azis tidak mengetahui apakah tanah milik H. Palira tersebut sudah bersertifikat sebab sepengetahuan Saksi

Abdul Rasak Azis nanti setelah Saksi Abdul Rasak Azis menjabat baru terbit SHM atas nama H. Palira tersebut;

- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak mengetahui sejak kapan Pemerintah Daerah mempunyai hak pakai di tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis mempunyai SHM diatas tanah milik H. Palira tersebut;
- Bahwa setelah Saksi Abdul Rasak Azis melihat obyek tanah milik H. Palira tersebut memang SHM milik Saksi Abdul Rasak Azis duduk di atas obyek tersebut kemudian setelah dilakukan musyawarah kemudian Saksi Abdul Rasak Azis menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat sebab tanah Saksi Abdul Rasak Azis tersebut memang berada di obyek tanah milik H. Palira;
- Bahwa SHM Saksi Abdul Rasak Azis terbit pada tahun 2018;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak pernah melihat dokumen asli kepemilikan tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis mengetahui lokasi tanah milik Orangtua Penggugat tersebut;
- Bahwa pada tahun 1996 baru terdapat Jalan Abunawas dan Jalan Imam Bonjol yang mengapit tanah obyek sengketa di sebelah barat dan sebelah utara;
- Bahwa tanah milik Orangtua Penggugat berbatasan dengan Jalan;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak kenal dengan H. Palira namun Saksi Abdul Rasak Azis hanya pernah mendengar namanya disebutkan oleh Alm. Yamin;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis kenal dengan Penggugat baru belakangan ini;
- Bahwa Desa Ambekairi tidak pernah menjadi Desa Asinua;
- Benar bahwa dari dulu tanah obyek sengketa berada di Kecamatan Unaaha;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis kenal dengan Asri Demara;

- Bahwa Asri Demara pernah mempunyai tanah di sekitar tanah obyek sengketa tersebut yang berbatasan dengan tanah milik H. Palira yaitu di sebelah timur lewat dari jalan;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis kenal dengan Sahlan Saranani;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak mengetahui apakah Sahlan mempunyai tanah di sekitar tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak kenal dengan Amiruddin;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak kenal dengan Padaelo;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis pernah mendengar Padaelo mempunyai tanah di sekitar tanah obyek sengketa;
- Bahwa dulu pada tahun 1996 lokasi tanah obyek sengketa tersebut sudah menjadi Kabupaten Konawe;
- Bahwa Kabupaten Kendari itu pada saat masih di Kendari belum pindah;
- Bahwa di Desa tersebut menjadi Kabupaten Kendari pada saat sebelum Saksi Abdul Rasak Azis menjabat menjadi Kepala Desa Ambekairi tersebut serta pernah di Desa tersebut Kabupatennya adalah Kabupaten Kendari;
- Bahwa pada saat terjadi pengukuran pada tahun 1996 belum ada bangunan Balai Diklat dan Kantor Pemadam Kebakaran sebab masih berupa tanah kosong;
- Bahwa dulu pada tahun 1996 sudah terdapat jalan yang berada di sebelah utara dari tanah obyek sengketa tersebut namun belum diaspal;
- Bahwa sekarang nama jalan yang berada di depan SMK dan berhadapan dengan Kantor Pemadam Kebakaran adalah Jalan Abunawas serta dulu nama Jalan tersebut adalah jalan menuju Poasaa;
- Bahwa dulu jalan tersebut pada saat Saksi Abdul Rasak Azis menjabat sebagai Kepala Desa sudah bernama Jalan Abunawas;
- Bahwa dulu Saksi Abdul Rasak Azis pernah mendengar aktifitas pemerintahan pada tahun 1980an masih berada di Poasaa nanti belakangan setelah jalan ini jadi baru Pemerintahan sebagian dipindahkan ke depan sebab dulu akses jalan ke Kendari lewat belakang namun dulu Jalan Abunawas tersebut tidak pernah menjadi Jalan Poasaa hanya jalan menuju Poasaa;

- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak kenal dengan Hasanuddin;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak kenal dengan Muslimin;
- Bahwa jalan ke belakang di sebelah utara Kantor Pemadam Kebakaran yang membujur ke timur, ada sejak dibangunnya SMK namun Saksi Abdul Rasak Azis tidak mengetahui kapan dibangunnya SMK tersebut sebab yang mengetahui adalah Alm. Yamin;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak mengetahui mengenai ganti rugi antara Penggugat dengan Pemerintah Daerah;
- Sepengetahuan Saksi Abdul Rasak Azis Kantor Pemadam Kebakaran berdiri setelah Saksi Abdul Rasak Azis menjabat yaitu sekitar tahun 2000an sebab pada saat Saksi Abdul Rasak Azis menjawab baru terdapat 3 (tiga) bangunan di sekitar tanah obyek sengketa tersebut yaitu bangunan SMA, SMK dan SKB yang berada di sebelum GOR;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Abdul Rasak Azis bahwa bangunan di GOR didirikan pada saat Pak Lukman menjadi Bupati Konawe;
- Bahwa dulu tanah yang berada di GOR dan tanah yang berada di Kantor Pemadam Kebakaran tidak pernah menjadi Balai Diklat sebab dulu di tanah tersebut tidak ada aktifitas kegiatan maupun gedung di tanah tersebut serta yang ada di tanah tersebut hanya rumah papan tempat tinggal yang dipinjam oleh orang untuk menjual makanan-makanan untuk Siswa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Abdul Rasak Azis di tanah milik Penggugat tersebut pernah terdapat beberapa pohon jati namun Saksi Abdul Rasak Azis tidak mengetahui pemilik pohon jati tersebut;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis baru mengetahui adanya gedung di tanah milik Penggugat tersebut setelah Saksi Abdul Rasak Azis menjabat Kepala Desa serta setelah tahun 2000an Saksi Abdul Rasak Azis sudah tidak mengetahui lagi aktifitas di Kelurahan Ambekairi;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak mengetahui mengenai peralihan tanah dari H. Palira kepada Penggugat kemudian kepada Pemerintah Daerah sebab Saksi Abdul Rasak Azis hanya mengetahui mengenai kepemilikan tanah tersebut setelah Saksi Abdul Rasak Azis melihat sertifikat

tanah tersebut atas nama H. Palira kemudian ada penyerahan hibah kepada Penggugat;

- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak mengetahui kapan terjadinya penyerahan hibah kepada Penggugat tersebut;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis pernah melihat copyan dari SHM milik H. Palira tersebut yang Penggugat tunjukkan kepada Saksi Abdul Rasak Azis;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis hanya melihat ukutran tanah tersebut;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak melihat Sertifikat tersebut nomor berapa namun yang Saksi Abdul Rasak Azis ketahui bahwa Sertifikat itu ada;
- Bahwa Penggugat memperlihatkan kepada Saksi Abdul Rasak Azis Sertifikat tersebut pada akhir tahun 2025 pada saat adanya sengketa di tanah tersebut;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis mengetahui adanya sengketa di tanah milik Penggugat tersebut dari Penggugat;
- Bahwa tanah milik Saksi Abdul Rasak Azis berada di sebelah timur dari obyek sengketa bersama dengan tanah milik Asri Demara dan merupakan satu kesatuan;
- Bahwa tanah Saksi Abdul Rasak Azis berada sebelum jalan yang terletak di belakang Kantor Pemadam Kebakaran;
- Bahwa kalau Saksi Abdul Rasak Azis melihat gambar dari SHM No. 4 milik Penggugat tersebut memang tanah Saksi Abdul Rasak Azis masuk atau bertumpuk dengan tanah milik Penggugat yang berada di sebelah timur sebelum jalan sebab tanah Penggugat sampai melewati jalan belakang;
- Bahwa banyak SHM yang tumpang tindih namun berada di luar tanah obyek sengketa;
- Bahwa yang Saksi Abdul Rasak Azis ketahui pada saat Saksi Abdul Rasak Azis menjabat tahun 1996 gedung Pemerintah baru SMK, SMA dan SKB;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak mengetahui tahun berapa diterbitkannya SHM milik Penggugat;

- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis sudah sejak kapan Lukman Abunawas menjabat menjadi Bupati sebab yang Saksi Abdul Rasak Azis ketahui Lukman Abunawas menggantikan Bupati sebelumnya yaitu Razak Porosi;
- Bahwa Lukman Abunawas sudah menjabat 10 (sepuluh) tahun lebih sebab seingat Saksi Abdul Rasak Azis Lukman Abunawas menjadi Bupati diatas tahun 2000an;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis hanya pernah mendengar nama Jahudin tersebut;
- Bahwa pada saat Saksi Abdul Rasak Azis menjabat sebagai Kepala Desa dalam rentang waktu tahun 1996 sampai dengan 1999 kondisi tanah obyek sengketa tidak terdapat bangunan diatasnya hanya berupa alang-alang luas dan hanya terdapat rumah papan atau lapak tempat berjualan;
- Bahwa Saksi Abdul Rasak Azis tidak mengetahui adanya ganti rugi dari Pemerintah Daerah kepada Penggugat;
- Bahwa lahan milik Saksi Abdul Rasak Azis tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat;
- Benar bahwa Saksi Abdul Rasak Azis dengan Nasir bersaudara;
- Bahwa tidak terjadi sengketa antara Saksi Abdul Rasak Azis dengan Penggugat meskipun SHM tersebut tumpang tindih;

Menimbang bahwa Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Pakai Nomor: 01010 atas nama Pemerintah Kabupaten Konawe tertanggal 31 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Unaaha Nomor: 16/Pdt.G/2024/PN Unh tertanggal 6 Februari 2025, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 16/Pdt/2025/PT KDI tertanggal 24 Maret 2025, selanjutnya diberi tanda bukti T-3;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat T-1 sampai dengan T-3 tersebut di atas telah diberi meterai yang cukup dan pada bukti T-1, T-2, dan T-3, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya. Untuk bukti surat-surat yang

dapat ditunjukkan aslinya, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai pasal 1888 KUH Perdata, sedangkan untuk bukti surat yang hanya dapat ditunjukkan fotokopi dari fotokopinya, sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (Vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

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

1. **Saksi Taukid, S.E., MSA.**, dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa pada saat ini Saksi menjabat sebagai Kepala Bidang Pengelolaan Aset dan Kekayaan Daerah;
 - Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Bidang Pengelolaan Aset dan Kekayaan Daerah sejak tahun 2023;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Penggugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa obyek sengketa merupakan aset dari Pemerintah Daerah Konawe;
 - Bahwa proses pengelolaan barang milik Daerah secara ringkas dimulai dari proses perencanaan, pengadaan, penatausahaan sampai pada pelaporan dan pembinaan;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa obyek sengketa tidak pernah dialihkan kepada pihak lain;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi terkait obyek sengketa tersebut pada saat Saksi menjabat sebagai Kepala Bidang sudah disertifikat;
 - Bahwa sertifikat terhadap tanah obyek sengketa tersebut terbit pada tahun 2021;
 - Bahwa Pemerintah Daerah menguasai secara fisik terhadap obyek sengketa tersebut;

- Bahwa di atas tanah obyek sengketa terdapat bangunan Pemerintah Daerah yang mana dulu merupakan Gedung Diklat BKPSDM sekarang digunakan oleh Kantor Pemadam Kebakaran;
- Bahwa terdapat pagar batas pada obyek sengketa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, selama Saksi menjabat tidak pernah ada keberatan secara tertulis dari Penggugat terhadap Pemerintah Daerah Konawe terkait obyek sengketa tersebut;
- Bahwa dokumen yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah terkait obyek sengketa tersebut adalah Sertifikat atas nama Pemerintah Daerah;
- Bahwa sampai saat ini, Sertifikat tersebut masih menjadi milik dari Pemerintah Daerah Konawe;
- Bahwa Saksi sering lewat di jalan poros dari lokasi obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Tergugat hanya membayar ganti rugi seluas 6.500 m²;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas obyek sengketa namun berdasarkan Sertifikat yang kami pegang luasnya kurang lebih 10.000 m;
- Bahwa sepengetahuang Saksi kalau kita menghadap kearah SMK, sebelah kanan itu jalan dan di belakang terdapat pagar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai perolehan Pemerintah Daerah terhadap tanah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertifikat milik Pemerintah Daerah tersebut;
- Bahwa Sertifikat tanah tersebut atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Konawe;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai siapa-siapa saja yang hadir pada saat pengukuran tersebut sebab Saksi tidak mengetahui kapan dilaksanakannya pengukuran tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait proses penerbitan SHP maupun dasar dari kepemilikan Tergugat memiliki tanah tersebut sebab ketika Saksi menjadi Kabid Aset, Sertifikat tersebut sudah ada;
- Bahwa yang Saksi ketahui bahwa usul penerbitan SHP harus ada alas haknya yang biasanya dipegang oleh Pengguna Barang dalam hal ini Dinas atau OPD yang mengusulkan untuk diterbitkannya Sertifikat;

- Bahwa Saksi jelaskan bahwa alas hak untuk penerbitan SHP yang biasa kami pegang biasanya adalah akta hibah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alas hak untuk penerbitan SHP tanah obyek sengketa tersebut sebab Saksi tidak ikut pada saat proses penerbitan Sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai proses penerbitan SHP tanah obyek sengketa tersebut apakah berasal dari jual beli atau lahan dari masyarakat;
- Bahwa Saksi sebagai Kepala Bidang Aset menangani semua aset dari Pemerintah Daerah sekaligus menyimpan bukti kepemilikan aset Pemerintah Daerah Kabupaten Konawe;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait dokumen lain kecuali SHP No. 0010 tahun 2021 tersebut;
- Bahwa bukti kepemilikan yang disimpan tersebut hanya SHP saja dan tidak ada dokumen pendukung lainnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah obyek sengketa berada di bagian belakang dari gedung Pemadam Kebakaran;
- Bahwa di atas tanah obyek sengketa terdapat gedung di dalam pagar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui posisi tanah obyek sengketa tersebut apakah berada di depan atau di belakang;
- Bahwa Saksi pernah berkantor di sekitar tanah obyek sengketa tersebut yaitu pada saat gedung BKD dibongkar pada tahun 2018 sampai dengan 2019;
- Bahwa luas tanah sesuai SHP milik Pemerintah Daerah tersebut yaitu lebih dari 10.000 m²;
- Bahwa di bagian depan terdapat bangunan dan di bagian belakang masih ada sisa berapa meter;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi tidak ada perubahan nama Desa di lokasi tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi lokasi tanah obyek sengketa masuk Kelurahan Ambekairi;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai penerbitan SHP di lokasi tanah obyek sengketa tersebut sebab kami hanya mengarsipkan, setelah Sertifikatnya terbit baru diserahkan ke aset;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait perolehan tanah sehingga terbit SHP tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai pihak-pihak yang ada dalam SHP tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai pemberian ganti kerugian di tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Jahiuddin, S.Sos yang sekarang menjabat sebagai Kepala Dispora;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Jahiuddin, S.Sos pernah menjabat sebagai Kepala Sub Bagian Otonomi Daerah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Lukman Abunawas yang merupakan mantan Bupati Konawe;
- Sepengetahuan Saksi Lukman Abunawas menjabat sebagai Bupati Konawe sejak tahun 2003 sampai dengan 2008 kemudian setelah tahun 2008 masih menjabat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui gedung apa yang berada di sekitar tanah obyek sengketa tersebut sebelum menjadi gedung diklat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan berdirinya gedung diklat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai pembayaran pajak tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Hasanuddin;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Muslimin;
- bahwa pencatatan terhadap aset dari Pemerintah Daerah Konawe dilaporkan dan dipertanggungjawabkan;
- Bahwa saat ini tanah obyek sengketa belum pernah dihapus dari daftar aset Pemerintah Daerah Konawe;
- Bahwa selama Saksi bekerja di bidang aset, tidak pernah dilakukan pengecekan aset-aset milik Pemerintah Daerah tersebut melalui aplikasi Sentuh Tanahku namun kami melakukan pengecekan secara manual dan menggunakan aplikasi intern yang digunakan oleh Pemerintah Daerah yaitu

aplikasi SIMDA BMD yang mana pengecekan yang dilakukan yaitu cek fisik ketika ada permohonan data aset Pemerintah Daerah dan hal tersebut tidak rutin dilakukan;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa SHP mempunyai jangka waktu;
- Bahwa data yang terdapat dalam Aplikasi SIMDA BMD yaitu data terkait tanah, gedung, peralatan, spesifikasi barang serta untuk tanah terkait luasannya, gedung yang berada di atasnya dan isi gedung tersebut;
- Bahwa pengecekan terhadap aset Pemerintah Daerah tersebut tidak dilakukan secara rutin, hanya dilakukan ketika ada penilaian atau aset tersebut dihibahkan;
- Bahwa gedung perpustakaan daerah berada di Kelurahan Tuoy sekarang menjadi Kelurahan Tobeu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai adanya pemberian ganti rugi terhadap tanah tempat adanya perpustakaan daerah maupun rumah jabatan Ketua DPRD tersebut;
- Bahwa sebelumnya Saksi bekerja di Kantor BPKSDM lalu pada tahun 2010 Saksi pindah ke Kantor BPKAD namun bukan di bidang aset melainkan di bidang akuntansi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa tahun lalu Penggugat pernah mengajukan gugatan terhadap tanah obyek sengketa meskipun tahun lalu Saksi sudah menjadi Kepala Bidang Aset namun Saksi tidak disampaikan mengenai hal tersebut;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Berkas Permohonan Hak Pakai atas nama H.K. Santoso, S.E., M.Si. bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kabupaten Konawe selaku Kuasa dari Dr. Ferdinand, S.P., M.H (sekretaris Daerah Kabupaten Konawe) tertanggal 15 Juni 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TT-1;
2. Fotokopi Gambar Ukur Nomor 479/2021, selanjutnya diberi tanda bukti TT-2;
3. Fotokopi Buku tanah sertifikat Hak Pakai No.01010 atas nama Pemerintah Kabupaten Konawe, Surat Ukur Nomor 02508/202, NIB. 21.01.0.04.01028 dengan luas 10.470 m² (sepuluh ribu empat ratus tujuh puluh) meter persegi.

Atas tanah yang terletak di Kelurahan ambekairi, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe, Provinsi Sulawesi Tenggara tertanggal 31 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TT-3;

Menimbang bahwa fotokopi bukti surat TT-1 sampai dengan TT-3 tersebut di atas telah diberi meterai yang cukup dan keseluruhannya disesuaikan dengan aslinya di persidangan. Untuk bukti surat-surat yang dapat ditunjukkan aslinya, maka bukti surat-surat tersebut dapat dipertimbangkan dan dipergunakan sebagai alat bukti yang sah sesuai pasal 1888 KUH Perdata, sedangkan untuk bukti surat yang hanya dapat ditunjukkan fotokopi dari fotokopinya, sepanjang bukti surat fotokopi tersebut berkaitan dan saling mendukung dengan alat bukti lain, maka bukti surat fotokopi tersebut dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti (Vide Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung No.1498 K/Pdt/2006 tanggal 23 Januari 2008);

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 6 Februari 2026 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat secara telah mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI:

Menimbang bahwa dalam perkara a quo terdapat tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat sehingga dengan demikian majelis Hakim akan terlebih dahulu memepertimbangkan tuntutan provisi Penggugat tersebut;

Menimbang bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya meminta agar dijatuhkan putusan sela dengan memerintahkan kepada tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak untuk segera menghentikan segala bentuk kegiatan/aktifitas yang di lakukan di atas obyek tanah sengketa sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil yang juga menyatakan tuntutan provisionil harus didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;

Menimbang bahwa secara formil tuntutan provisi harus memuat hal-hal sebagai berikut:

- a) Dasar alasan dan menjelaskan urgensi serta relevansi dasar dan urgensi tersebut;
- b) Jenis dan bentuk tindakan sementara yang harus dilakukan;
- c) Tidak menyangkut materi pokok gugatan;

Menimbang bahwa mencermati tuntutan provisi yang dimintakan Penggugat, setelah Majelis Hakim amati bahwa selama pemeriksaan persidangan dan pada saat dilakukan pemeriksaan setempat ternyata diatas tanah objek sengketa tidak terdapat kegiatan apapun berupa membangun bangunan atau kegiatan lainnya yang bersifat proses membangun diatas objek sengketa sehingga terhadap tuntutan provisi Penggugat tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang bahwa selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara, Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing juga mengajukan eksepsi;

Menimbang bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan terhadap pokok perkara, perlu kiranya terlebih dahulu Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan masing-masing dari eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa Tergugat dalam eksepsi telah mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa obyek sengketa yang disengketakan merupakan lokasi yang saat ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 01010 An. Pemerintah

Kabupaten Konawe dan telah didaftarkan secara sah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berdasarkan dokumen yang dibuat dan disahkan oleh pejabat yang berwenang;

2. Bahwa objek sengketa dan para pihak sebelumnya telah berperkara hingga tingkat Banding dan putusannya adalah *Niet Ontvankelijke verklard* (NO);

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan penggugat *Error in Persona Pasif* oleh karena penerbitan Sertipikat Hak Pakai tersebut merupakan tindak lanjut administratif dari proses pengalihan hak yang telah disepakati dan dibayar lunas pada tahun 2003. sehingga Turut Tergugat menyatakan tidak ada pelanggaran hukum karena penerbitan Sertipikat Hak Pakai dilakukan telah memenuhi syarat formil dan syarat Materiil Pendaftaran Tanah dengan bukti dokumen dan peta bidang tanah sesuai Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini tidak tepat;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Penggugat telah mengajukan tanggapan dalam repliknya yang pada pokoknya menolak seluruh eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap replik yang diajukan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim akan menjelaskan terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan eksepsi;

Menimbang bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan. Bisa juga berarti pembelaan (*plea*) yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa eksepsi hanya ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima, dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak

menyinggung bantahan terhadap pokok perkara dengan tujuan pokok agar pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara;

Menimbang bahwa dalam teori hukum jenis eksepsi (tangkisan) adalah eksepsi prosesual, eksepsi prosesual di luar kompetensi dan eksepsi materiil, sedangkan dalam hukum acara perdata, eksepsi terbatas mengenai kewenangan mengadili sebagaimana diuraikan dalam pasal 159 RBg dan pasal 160 RBg, jika eksepsi diluar ketentuan tersebut maka berdasarkan pasal 162 RBg akan dipertimbangkan dan diputus dalam putusan akhir bersama-sama pokok perkara, dengan kewajiban mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu;

Menimbang bahwa pada pokoknya eksepsi prosesual adalah berkaitan dengan kewenangan mengadili secara absolut ataupun relatif pada pengadilan, sedangkan eksepsi prosesual di luar kompetensi diantaranya adalah eksepsi surat kuasa tidak sah, eksepsi *error in persona*, eksepsi *ne bis in idem*, dan eksepsi *obscuur libel*, sedangkan untuk jenis eksepsi materiil diantaranya adalah eksepsi dilatoria dan eksepsi preemptoria;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat terlebih dahulu sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap eksepsi angka 1 Tergugat terkait keabsahan Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 01010 An. Pemerintah Kabupaten Konawe yang telah didaftarkan secara sah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah berdasarkan dokumen yang dibuat dan disahkan oleh pejabat yang berwenang;

Menimbang bahwa Penggugat didalam repliknya membantah eksepsi Tergugat dan menegaskan bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia adalah Negatif bertendensi Positif yang artinya sertifikat hanyalah alat pembuktian yang kuat belum mutlak, sehingga dapat dibatalkan apabila dapat dibuktikan bahwa perolehannya didasarkan pada data fisik atau data yuridis yang cacat atau tidak benar;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Tergugat yang menyatakan Sertifikat Hak Pakai (SHP) No. 01010 telah terdaftar sah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bukan

merupakan eksepsi formil, melainkan sudah memasuki ranah pokok perkara sehingga terhadap eksepsi ini harus dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara, dengan demikian eksepsi angka 1 Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi angka 2 Tergugat mendalilkan bahwa objek sengketa dan para pihak sebelumnya telah berperkara hingga tingkat Banding dan putusannya adalah *Niet Ontvankelijke verklaard* (NO);

Menimbang bahwa Penggugat di dalam repliknya membantah bahwa adanya putusan tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke verklaard* (NO) adalah dikarenakan adanya cacat formil dan belum memutus mengenai pokok perkara sehingga tidak berlaku asas *Nebis In Idem* atau *Res Judicata*;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim mempertimbangkan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang bunyinya, “Kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”;

Menimbang, bahwa di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menetapkan kaidah hukum bahwa perkara yang diajukan kembali karena putusan sebelumnya dinyatakan tidak dapat diterima, maka tidak berlaku *Ne Bis In Idem* dan hak mengajukan gugatan tetap terbuka;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat angka 2 setelah Majelis Hakim baca dan cermati eksepsi angka 2 tersebut secara tersirat adalah eksepsi *Ne Bis In Idem* karena telah ada putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang menyatakan putusan tersebut tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke verklaard* (NO);

Menimbang bahwa terhadap putusan tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke verklaard* (NO) adalah putusan yang belum memeriksa pokok perkara, maka Penggugat memiliki hak penuh untuk mengajukan gugatan baru setelah memperbaiki cacat formil pada perkara sebelumnya, sehingga eksepsi

Tergugat angka 2 tentang *ne bis in idem* tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat terkait Error in Persona Pasif oleh karena penerbitan Sertipikat Hak Pakai tersebut merupakan tindak lanjut administrative dari proses pengalihan hak yang telah disepakati dan dibayar lunas pada tahun 2003. Sehingga Turut Tergugat menyatakan tidak ada pelanggaran hukum karena penerbitan Sertipikat Hak Pakai dilakukan telah memenuhi syarat formil dan syarat Materiil Pendaftaran Tanah dengan bukti dokumen dan peta bidang tanah sesuai Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini tidak tepat karena tidak memiliki kepentingan langsung dalam perkara ini;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan ketentuan di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 5/Yur/Pdt/2018 telah menetapkan kaidah hukum bahwa “Gugatan atas adanya sertifikat ganda harus menjadikan Kantor Pertanahan setempat sebagai pihak tergugat atau turut tergugat”. Tidak ditariknya BPN/Kantor Pertanahan justru mengakibatkan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (NO) karena putusan tidak dapat dilaksanakan (*non-executable*);

Menimbang, bahwa di dalam SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar pada Rumusan Kamar Perdata Nomor 1 huruf d memberikan kriteria tegas “apabila terdapat petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak”;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat *Error in Persona Pasif* Majelis Hakim berpendapat bahwa patut beralasan untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai sengketa kepemilikan tanah;

Menimbang bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat merupakan pemilik yang sah atas 2 (dua) Sertipikat Hak Milik (SHM) No: 3, GS No : 1453 Tahun 1978 dan Sertipikat Hak Milik No : 4, GS No : 1454 Tahun 1978 yang saling berbatasan (1 hamparan) dan terletak dahulu di Desa

Asinua, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Kendari, dan sekarang terletak di Kelurahan Ambekairi, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe, Sulawesi Tenggara. Yang mana terhadap sebagian obyek tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 4, GS No : 1454 Tahun 1978 pada tahun 2003 telah diganti rugi seluas 6.500 m² (enam ribu lima ratus meter persegi). Selanjutnya atas dasar ganti rugi tersebut, pada tahun 2021 diketahui telah terbit Sertipikat Hak Pakai No. 01010/Tahun 2021 atas nama Pemerintah Kabupaten Konawe melebihi dari luasan tanah yang telah diganti rugi seluas $\pm$ **1.985 m²** (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi) pada Sertipikat Hak Milik No. 4, GS No : 1454 Tahun 1978, yang mana Tergugat juga mengambil sebagian tanah milik Penggugat di dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3, GS No : 1453 Tahun 1978 seluas $\pm$ **1.985 m²** (seribu sembilan ratus delapan puluh lima meter persegi) dan jika digabungkan jumlah luasan total yang diambil oleh Tergugat adalah $\pm$ **3.970 m²** (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi), dengan batas utara berbatasan dengan tanah milik Penggugat, Timur berbatasan dengan tanah milik Penggugat, Selatan berbatasan dengan tanah milik Risnawati, Barat berbatasan dengan tanah milik Tergugat, sehingga atas perbuatan Tergugat yang tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat mengajukan Permohonan untuk penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 01010 tahun 2021 dengan melebihi luas tanah yang telah diganti rugi merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan atas perbuatan Turut Tergugat yang menerima dan memproses permohonan penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 01010 tahun 2021 atas nama Tegugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang bahwa Tergugat di dalam Jawabanya pada pokoknya mengemukakan bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah objek sengketa karena diatas tanah objek sengketa terdapat Sertipikat Hak Pakai (SHP) nomor 01010 tahun 2021 milik Tergugat yang dikuasai terus-menerus tanpa gangguan;

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa terhadap Permohonan Penerbitan Hak Pakai atas nama Pemerintah Daerah Kabupaten Konawe, telah memenuhi aspek kewenangan, Aspek Formal/prosedural, Aspek materiil/Substansi, sehingga Permohonan tersebut dapat dipertimbangkan untuk diberikan Hak Pakai dengan alasan permohonan

penerbitan Hak Pakai telah memenuhi persyaratan teknis, yuridis dan administratif sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang bahwa sebelum masuk kedalam pembuktian kepemilikan tanah dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim memandang perlu untuk terlebih dahulu mempertimbangkan apakah seluruh pihak yang memiliki hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa telah ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat;

Menimbang bahwa di dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas 2 (dua) Sertipikat Hak Milik Nomor 3 GS Nomor 1453 tahun 1978 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 4 GS Nomor 1454 tahun 1978 yang saling berbatasan 1 (satu) hamparan terletak dahulu di desa Asinua, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Kendari dan sekarang terletak di Kelurahan Ambekairi, Kecamatan Unaaha, Kabupaten Konawe, Sulawesi Tenggara;

Menimbang, bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah seluas $\pm 3.970 \text{ M}^2$ (tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh meter persegi) yang terdiri dari $\pm 1.985 \text{ M}^2$ yang merupakan bagian dari SHM No. 4, GS No. 1454 Tahun 1978 dan $\pm 1.985 \text{ M}^2$ yang merupakan bagian dari SHM No. 3, GS No. 1453 Tahun 1978, yang mana menurut dalil Penggugat keseluruhan tanah tersebut telah masuk ke dalam Sertipikat Hak Pakai No. 01010 Tahun 2021 atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah obyek sengketa seluas $\pm 3.970 \text{ M}^2$ tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SHM No. 4, GS No. 1454 Tahun 1978 dan SHM No. 3, GS No. 1453 Tahun 1978, serta Penggugat di dalam petitum angka 2 gugatannya memintakan agar kedua Sertipikat Hak Milik tersebut dinyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketa, terlebih dahulu harus dibuktikan dan dipastikan kedudukan hukum Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah yang tercakup dalam kedua SHM tersebut secara keseluruhan;

Menimbang bahwa dari pemeriksaan persidangan diperoleh fakta hukum berdasarkan keterangan Saksi Tajuddin yang berprofesi sebagai anggota Polri pada Polres Konawe yang pada pokoknya menerangkan bahwa pada bulan Juni tahun 2023, atas adanya laporan dari H. Agustina mengenai pencurian tanaman, Saksi Tajuddin, H. Agustina dan Penggugat bersama-sama dengan petugas BPN yang bernama Dea telah melakukan plotting dan pengambilan gambar terhadap

tanah SHM No. 4, GS No. 1454 Tahun 1978 sebagaimana tertuang dalam bukti P-10;

Menimbang, bahwa dari hasil plotting tersebut diperoleh fakta bahwa di atas tanah SHM No. 4, GS No. 1454 Tahun 1978 ternyata terdapat beberapa sertipikat atas nama pihak lain yang saling tumpang tindih (*overlapping*), yaitu sertipikat atas nama Asri Demara, Muhammad Nasir, Abdul Razak, Pemerintah Daerah Kabupaten Konawe, dan H. Agustina;

Menimbang, bahwa fakta tersebut dikuatkan oleh keterangan Saksi Abdul Rasak Azis selaku mantan Kepala Desa Ambekairi (1996–1999) yang menerangkan bahwa saksi sendiri memiliki SHM yang tumpang tindih dengan tanah milik H. Pallira (SHM No. 4, GS No. 1454 Tahun 1978), dan bahwa di lokasi tersebut memang terdapat banyak sertipikat yang saling tumpang tindih;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut oleh karena tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SHM No. 4, GS No. 1454 Tahun 1978, dan oleh karena Penggugat memintakan agar SHM No. 4, GS No. 1454 Tahun 1978 dinyatakan sah dan berkekuatan hukum mengikat, maka konsekuensi hukumnya adalah seluruh pihak yang memiliki sertipikat tumpang tindih di atas tanah SHM No. 4, GS No. 1454 Tahun 1978 tersebut memiliki **hubungan hukum langsung** dengan obyek perkara;

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya hanya menarik Pemerintah Kabupaten Konawe sebagai Tergugat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Konawe sebagai Turut Tergugat, sedangkan pihak-pihak lain yang memiliki sertipikat tumpang tindih dengan SHM No. 4, GS No. 1454 Tahun 1978 yaitu Asri Demara, Muhammad Nasir, Abdul Razak, dan H. Agustina tidak ditarik sebagai pihak dalam *a quo*;

Menimbang bahwa gugatan kurang pihak adalah ketika pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat, dan berdasarkan putusan MA No.186/R/Pdt/1984, putusan MA No.1125 K/Pdt/1984, dan putusan MA No.621 K/Sip/1975 menegaskan *bahwa*

tidak ditariknya pihak ketiga yang terlibat sebagai tergugat menyebabkan gugatan mengandung cacat plurium litis consortium atau gugatan kurang pihak;

Menimbang bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Jakarta: Sinar Grafika, 2009, hal. 112-113 menyatakan bahwa gugatan yang kurang pihak adalah gugatan yang cacat formil sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima, dimana kutipan berikut: “*Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:*

- *Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;...*
- *kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang)... Bentuk kekeliruan apa pun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:*
 - a) *Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;*
 - b) *Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);*

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat mengandung cacat formil berupa **kurang pihak** (*plurium litis consortium*) sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima** (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka pokok perkara gugatan a quo beserta bukti surat dan bukti lainnya yang tidak relevan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

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

Memperhatikan ketentuan Pasal-Pasal Rechtsreglement voor de Buitengewesten (RBg), Yurisprudensi, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp3.510.000,00 (tiga juta lima ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Unaaha, pada hari Jumat, tanggal 10 April 2026, oleh kami, Yasinta Damayanti, S.H., sebagai Hakim Ketua, Mishara M. Hanafi, S.H. dan Moh. Roziq Saifulloh, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan untuk umum pada pada hari Kamis, tanggal 16 April 2026, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nur Maulia Ningsih, S.H. Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Mishara M. Hanafi, S.H.

Yasinta Damayanti, S.H.

TTD

Moh. Roziq Saifulloh, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Nur Maulia Ningsih, S.H.

Perincian biaya:

- PNBP Pendaftaran	Rp	30.000,00
- Proses	Rp	150.000,00
- PNBP Pendaftaran Kuasa	Rp	10.000,00
- Panggilan	Rp	100.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp	3.200.000,00
- Meterai	Rp	10.000,00
- Redaksi	Rp	10.000,00

Jumlah **Rp 3.510.000,00**

(tiga juta lima ratus sepuluh ribu rupiah)



Pengadilan Negeri Unaaha
Panitera Tingkat Pertama
Muhammad Arfan S.H. - 197506162001121002
Digital Signature

Keterangan :

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

Hal. 56 dari 56 hal Putusan Nomor 39/Pdt.G/2025/PN-Unaaha

Jl. Medan Merdeka Utara No.9 - 13
Telp. (031) 39373811 / (021) 2512359 / (021) 8437661
Email: info@mahkamahagung.go.id
www.mahkamahagung.go.id

