



PUTUSAN
Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA MAKASSAR

memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut dalam perkara:

ARAS RASYID R, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Angkasa III, RT 008, RW 005, Kelurahan Panaikang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, Pekerjaan Sopir, domisili elektronik; arasrasyidr0@gmail.com.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya :

1. MASRAN AMIRUDDIN, S.H., M.H.
2. JUMADI MANSYUR, S.H

semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan advokat pada kantor Advokat "MASRAN AMIRUDDIN & PARTNERS", alamat di Jalan Lakkang, Kelurahan Lakkang, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, domisili elektronik : masran1981@gmail.com. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 024/SKK.PDT.TUN/V/2024/MAP, tanggal 12 Juli 2024;

PENGGUGAT.

Lawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, tempat kedudukan di Jalan A. P. Pettarani No. 8, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya :

1. ANDRIE SAPUTRA PRINS, S.H., M.H., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan;
2. DYAH FAIZAL, S.E., Kepala Seksi Survei dan Pemetaan;
3. AKSARA ALIF RAJA, S.E., M. Adm. SDA., Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. PUTU LINGGA PRABHAWATI, S.H., Penata Pertanahan Pertama;
5. SURIANA, S.E., M.M., Penata Pertanahan Pertama;
6. ISNA OKTIANA NUR RACHMA, S.T., Penata Kadastral Pertama;
7. MUHAMMAD FAHMI MARDIN, S.E., Penata Kadastral Pertama;
8. IRSAL MARSUDI SAM, S.Tr., Penata Kadastral Pertama;
9. ANDI RYAN ERU KURNIAWAN MAPPATOMBONG, S.Tr., Penata Pertanahan Pertama;
10. RYAN ATMABHAKTI NEGARA, S.H., Penata Pertanahan Pertama;
11. HAFIDZ LAKSANA NUGRAHA, S.H., Penata Pertanahan Pertama;
12. BRAMA SURYA WIRAPRABA, S.H., Penata Pertanahan Pertama;
13. USWATUN HASANA, S.H., Penata Pertanahan Pertama;
14. ANDI BESSE TENRI ADJENG, S.H., M.Kn., Penata Pertanahan Pertama;
15. PUTRI REZTU ANGRENI J, S.H., M.Kn., Analis Hukum Pertanahan Pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
16. DWITA INDRIANI PUTRI, S.H., Analis Hukum Pertanahan Pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
17. RAHMATULLAH KARIM, A.Md. Kom., Verifikator Berkas Permohonan Hak pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
18. MUH.ASHIEF ROIHAN, S.Sos., Pranata Hubungan Masyarakat Ahli Pertama pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
19. YUNI SYAFITRI, S.H., PPNPN pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

Halaman 2 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. MUH. ARIFIN NATSIR, S.H., PPNPN pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;

semuanya Kewarganegaraan Indonesia, berkantor pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, Jalan A.P. Pettarani Nomor 8 Kota Makassar, domisili elektronik: pmpbbnms@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 651/SKU.73.71.MP.02.01/VII/2024, tanggal 29 Juli 2024,

TERGUGAT;

DAN

FONNY ANDE, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Cumi-Cumi, No. 23, RT. 003, RW. 001, Kelurahan Labukkang, Kecamatan Ujung, Kota Parepare, Provinsi Sulawesi Selatan, Pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili oleh kuaa hukumnya:

1. WAHYUDI KASRUL, S.H.;
2. AFDALIS, S.H.,M.H.,AWP.,CPCLE.;
3. SULTAN, S.H.;
4. SRI WAHYUNI S.,S.H.,M.H.;
5. RACHMAT SETYAWAN, S.H.;

semuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor "KALINTA & CO LAW FIRM" Beralamat kantor di Pusatwisma Nugra Santana, Lt. 12, Jl. Jend. Sudirman Kav. 7-8, Jakarta, 10220 dan Jl. Bau Mangga, No. 8, Masale, Kec. Panakkukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, Email : sriwahyunis.hs@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Agustus 2024;

TERGUGAT II INTERVENSI;

Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 65/PEN-DIS/2024/PTUN.MKS, tanggal 16 Juli 2024, tentang Perkara Lolos Dismissal;

Halaman 3 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 65/PEN-MH/2024/PTUN.MKS, tanggal 16 Juli 2024, tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 65/PEN-PPJS/2024/PTUN.MKS, tanggal 16 Juli 2024, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 65/PEN-PP/2024/PTUN.MKS, tanggal 16 Juli 2024, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 65/PEN-HS/2024/PTUN.MKS, tanggal 31 Juli 2024, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 65/G/2024/PTUN.MKS tanggal 14 Agustus 2024 tentang masuknya Pihak Tergugat II Intervensi;
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 65/PEN-MH/2024/PTUN.MKS, tanggal 18 November 2024, tentang Susunan Majelis Hakim;
8. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 15 Juli 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 16 Juli 2024, dengan Register Perkara Nomor 65/G/2024/PTUN.MKS, dan telah diperbaiki tanggal 31 Juli 2024, Penggugat mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. OBJEK SENGKETA

Bahwa, objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Kelurahan Tamarunang, tanggal 05/08/2014, Surat Ukur Nomor 00405/2014, tanggal 05/08/2014, luas 809 m² tercatat atas

Halaman 4 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



nama Nyonya FONNY ANDE, yang selanjutnya dalam perkara *a quo* disebut sebagai Objek Sengketa;

II. KEWENANGAN PENGADILAN TUN;

1. Bahwa Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) adalah berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahwa subyek Hukum PTUN adalah seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan tata usaha negara yang disengketakan dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau disertai tuntutan ganti rugi dan rehabilitasi;
3. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar adalah pejabat negara yang telah menerbitkan Keputusan tata usaha negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yaitu obyek sengketa dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara memberikan Pengertian "Keputusan tata Usaha negara (KTUN) adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata" .

Halaman 5 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



5. Bahwa Objek sengketa a quo telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, karena:
 - Objek sengketa a quo dikeluarkan dalam bentuk penetapan tertulis oleh Pejabat Tata Usaha Negara.
 - Bersifat konkret bukan abstrak dan bersifat Individual karena tidak ditujukan untuk umum, namun ditujukan kepada orang tertentu;
 - Bersifat Final karena Keputusan objek sengketa tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu baik bersifat horizontal maupun vertikal.Dengan demikian Surat Keputusan objek sengketa telah bersifat definitif dan telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan Penggugat.
6. Bahwa PENGGUGAT adalah subyek hukum yang memiliki kepentingan atas sebidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bagunan (SHGB) yaitu objek sengketa dalam perkara a quo sehingga PENGGUGAT adalah subyek hukum dari PTUN,
7. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara aquo;

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN ATAU HAK MENGGUGAT

1. Bahwa, sesuai Pasal 53 ayat (1) Undang-undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang berbunyi "Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi".

Halaman 6 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



2. Bahwa, PENGGUGAT selaku Subjek Hukum yang kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bagunan (SHGB) yaitu objek sengketa dalam perkara a quo:
3. Bahwa, PENGGUGAT adalah pemilik/menguasai sebidang tanah yang terletak di Jalan Nuri 45 Kelurahan Tamarunang Kecamatan Mariso Kota Makassar dengan luas \pm 812 m² (delapan ratus dua belas meter persegi);
4. Bahwa PENGGUGAT telah menguasai bidang tanah sebagaimana dimaksud di atas sejak tahun 1996 yang mana bidang tanah tersebut diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Pengalihan dan Likuidasi Aset Perumahan Kertas Gowa No.771/PKG/1996 tanggal 05 Januari 1996;
5. Bahwa terhadap bidang tanah yang telah dikuasai oleh PENGGUGAT sejak tahun 1996 tersebut saat ini terdapat masalah karena ada pihak lain yang juga mengaku sebagai pemegang hak atas bidang tanah tersebut, dimana pihak tersebut menjadikan Objek Sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT sebagai alat buktinya;
6. Bahwa atas penerbitan Objek Sengketa oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT sangat dirugikan karena Pihak Pemegang Hak atas Objek Sengketa yaitu FONNY ANDE telah menggunakan objek sengketa sebagai dasar untuk mengklaim bidang tanah milik PENGGUGAT, padahal PENGGUGAT adalah pemilik/menguasai objek tanah tersebut secara sah berdasarkan Surat Keputusan Pengalihan dan Likuidasi Aset Perumahan Kertas Gowa No.771/PKG/1996 tanggal 05 Januari 1996 yang telah diperkuat dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) Nomor:590/01/KTM/2024 tanggal 15 Januari 2024;
7. Bahwa, berdasarkan hal tersebut di atas, dengan terbitnya obyek sengketa, telah menimbulkan kerugian nyata bagi



PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT mempunyai hak untuk menggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar;

8. Bahwa adapun kerugian yang timbul akibat diterbitkannya obyek sengketa atas bidang tanah milik PENGGUGAT adalah berupa kerugian atas pemanfaatan bidang tanah yang secara geografis memiliki nilai ekonomis, dimana letak bidang tanah tersebut berada pada pinggir jalan yang dapat digunakan untuk kegiatan bisnis karena wilayah dimana bidang tanah milik PENGGUGAT berada dekat kantor pemerintah yaitu kantor Kementerian Agama Provinsi Sulawesi Selatan dan perumahan warga, dimana tanah milik PENGGUGAT sebelumnya pernah disewa oleh ABDUL GAFFAR DG NAPPA untuk usaha rumah makan dengan menjual Coto, yang mana sewa-menyewa tersebut telah berakhir pada tahun 2020 dan setelah berakhirnya sewa-menyewa PENGGUGAT telah memulai membangun bangunan untuk kegiatan usaha, akan tetapi dengan adanya tindakan dari FONNY ANDE yang menggunakan objek sengketa untuk mengklaim tanah milik PENGGUGAT dan melaporkan pihak yang pernah menyewa diatas tanah milik PENGGUGAT yang berakibat adanya pemasangan garis polisi (police line) pada tanah milik PENGGUGAT maka PENGGUGAT tidak dapat melanjutkan kegiatan pembangunan dan menikmati hasil apapun dari bidang tanah tersebut karena di atas tanah milik PENGGUGAT telah terdapat Police line atas laporan ke pihak kepolisian dari Pemegang Hak atas Objek sengketa dalam hal ini FONNY ANDE;

IV. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRATIF

1. Bahwa awal mula Objek Sengketa tersebut diketahui PENGGUGAT pada tanggal 6 Mei 2024 yaitu pada saat diperlihatkan oleh Kuasa Hukum dari ABDUL GHAFAR DG NAPPA yaitu pihak Penyewa pada obyek tanah milik PENGGUGAT;

Halaman 8 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



2. Bahwa Objek sengketa diperlihatkan oleh Kuasa Hukum ABDUL GAFFAR DG NAPPA pada saat pertemuan dengan PENGGUGAT dan Kuasa Hukum PENGGUGAT dalam rangka untuk memastikan kebenaran informasi yang disampaikan oleh pihak Kuasa Hukum ABDUL GAFFAR DG NAPPA tentang Objek Sengketa yang dijadikan dasar oleh FONNY ANDE dalam membuat laporan Polisi terhadap ABDUL GAFFAR DG NAPPA pada tanggal 18 Maret 2023;
3. Bahwa pada saat pertemuan tersebut PENGGUGAT meminta Fotocopy objek sengketa dari Kuasa Hukum ABDUL GAFFAR DG NAPPA ;
4. Bahwa setelah PENGGUGAT memperoleh Fotocopy Objek Sengketa, selanjutnya pada tanggal 3 Juni 2024 PENGGUGAT mengajukan keberatan, akan tetapi sampai diajukannya Gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 15 Juli 2024 belum ada jawaban dari TERGUGAT;
5. Bahwa, oleh karena Gugatan a quo diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan gugatan A quo diajukan setelah PENGGUGAT telah menempuh upaya administratif berupa Keberatan sebagaimana diatur dalam Pasal 75, 76, 77 dan 78 Undang-undang No.30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo;

V. DASAR DAN ALASAN GUGATAN

1. Bahwa PENGGUGAT adalah mantan Karyawan dari PT.Kertas Gowa, dimana PENGGUGAT terdaftar sebagai Karyawan

Halaman 9 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



Pada PT. Kertas Gowa pada tahun 01 Januari 1976 sampai dengan tanggal 05 Desember tahun 1994;

2. Bahwa selanjutnya pada tanggal 05 Desember 1994 sampai dengan 05 Januari 1996 PT. Kertas Gowa memberi kuasa kepada PENGGUGAT untuk menguasai aset dari PT. Kertas Gowa yang terletak di Kampung Sambung Djawayya wilayah Distrik Mariso (dulu), sekarang Kelurahan Tamarunang Kecamatan Mariso,
3. Bahwa selanjutnya pada tanggal 05 Januari 1996, PENGGUGAT memperoleh sebidang tanah dari Pihak PT. Kertas Gowa, yang mana obyek tanah tersebut diberikan kepada PENGGUGAT oleh PT. Kertas Gowa sebagai tambahan pesangon kepada PENGGUGAT, dimana hal tersebut diberikan berdasarkan Surat Keputusan Pengalihan dan Likuidasi Aset Perumahan Kertas Gowa No.771/PKG/1996 tanggal 05 Januari 1996, yang mana dalam Surat Keputusan tersebut diuraikan bahwa pihak PT.Kertas Gowa telah memutuskan memberikan aset kertas gowa, bekas rumah jabatan Mantan kepala Biro Personalia PT. Kertas Gowa dengan luas 14 Meter lebar dan panjang 58 meter yang terletak di di Jalan Nuri Kelurahan Tamarunang Kecamatan Mariso Kota Makassar;
4. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) Nomor: 590/01/KTM/I/2024 tertanggal 15 Januari 2024 sekarang obyek tanah yang diberikan kepada PENGGUGAT sebagaimana terurai pada point 3 di atas, dengan luas 14 meter lebar dan Panjang 58 meter atau 812 m² terletak di jalan Nuri 45 RT001/RW002 Kelurahan Tamarunang Kecamatan Mariso Kota Makassar dengan Batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Milik Sute Mayor
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Ismail

Halaman 10 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



- Sebelah Selatan : Kanwil Kementerian Agama
Provinsi Sul-Sel
 - Sebelah Barat : Jalan Nuri
5. Bahwa bidang tanah yang diberikan kepada PENGGUGAT oleh PT.Kertas Gowa pada tahun 1996 dulunya terdaftar SPPT PBB atas nama PT.Kertas Gowa dan saat ini sudah terdaftar atas nama PENGGUGAT dengan NOP:73.71.010.007.001.0166.0;
 6. Bahwa sejak obyek tanah menjadi milik PENGGUGAT, obyek tanah tersebut sudah pernah disewakan (kontrakan) kepada orang lain yaitu ABDUL GAFFAR DG NAPPA, dimana sewa-menyewa tersebut seharusnya berakhir pada tahun 2027, akan tetapi perjanjian sewa-menyewa tersebut berakhir sebelum tahun 2027, hal tersebut terjadi karena PENGGUGAT akan memanfaatkan obyek tanah miliknya dan akan membangun bangunan di atas tanah tersebut,
 7. Bahwa sewa-menyewa antara PENGGUGAT dengan ABDUL GAFFAR DG NAPPA hanya berlangsung sampai tahun 2023 yang mana dari sewa-menyewa tersebut PENGGUGAT telah memberikan kompensasi kepada ABDUL GAFFAR DG NAPPA sebagai akibat dari diakhirinya perjanjian oleh PENGGUGAT sebelum tahun 2027;
 8. Bahwa pada tahun 2019, tanah milik PENGGUGAT pernah akan didaftarkan ke kantor TERGUGAT, hal tersebut terjadi setelah PENGGUGAT bertemu dengan seseorang yang bernama Dr. H. A. QAYYIUM MUNARKA yaitu pihak yang bersedia untuk membiaya proses pengurusan dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik, namun dalam proses pengurusannya yang bersangkutan meninggal dunia, dan juga karena adanya masalah pada tahap pengurusan administrasi, sehingga proses penerbitan sertipikat hak milik tidak dapat dilanjutkan dan selain itu akibat dari adanya proses



pengurusan sertipikat atas tanah milik PENGGUGAT, dokumen asli terkait dengan bidang tanah milik PENGGUGAT berupa Surat Keputusan Pengalihan dan Likuidasi Aset Perumahan Kertas Gowa No.771/PKG/1996 tanggal 05 Januari 1996 hilang;

9. Bahwa, saat ini pada bidang tanah milik PENGGUGAT ada pihak lain yang mengaku memiliki hak atas bidang tanah tersebut, dimana pihak dimaksud adalah FONNY ANDE, dimana bukti pengakuan dari FONNY ANDE sebagai pemang hak atas bidang tanah milik PENGGUGAT adalah dengan melaporkan pihak penyewa ABDUL GAFFAR DG NAPPA ke pihak kepolisian di POLRESTABES Makassar pada tanggal 18 Maret 2023;
10. Bahwa dari penelusuran informasi terkait dengan kebenaran dari pengakuan FONNY ANDE memiliki hak atas bidang tanah milik PENGGUGAT, maka pada tanggal 6 Mei 2024 yaitu pada saat terjadinya pertemuan antara Kuasa Hukum ABDUL GAFFAR DG NAPPA dengan PENGGUGAT bersama Kuasa Hukum PENGGUGAT, dimana pada pertemuan tersebut PENGGUGAT diperlihatkan Foto copy Objek sengketa oleh Kuasa Hukum ABDUL GAFFAR DG NAPPA dan PENGGUGAT meminta Foto copy Objek sengketa dari Kuasa Hukum ABDUL GAFFAR DG NAPPA;
11. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 6 Mei 2024 tersebutlah baru PENGGUGAT mengetahui secara Pasti dan jelas bahwa Sertipikat yang dipegang dan digunakan oleh FONNY ANDE mengkalim Tanah milik PENGGUGAT adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama FONNY ANDE yang dalam perkara a quo sebagai obyek sengketa, dimana alat bukti tersebut diperlihatkan dan diberikan oleh Kuasa Hukum ABDUL GAFFAR DG NAPPA;

Halaman 12 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



12. Bahwa, setelah memperoleh Fotocopy dari Obyek Sengketa, maka PENGGUGAT melakukan pemeriksaan atas data yuridis maupun data fisik pada obyek sengketa, dan diketahui bahwa Objek Sengketa diterbitkan oleh TERGUGAT berdasarkan PMPA No.2/1962 yang mana pada bagian kolom petunjuk terurai bahwa Obyek Sengketa adalah merupakan Sertipikat Penganti karena Blanko baru (m/57/Bontorannu) dengan Pemegang Hak atas nama PERUSAHAAN PERSEROAN (PERSERO) PT.WIJAYA KARYA yang diterbitkan pada tanggal 27 Juni 1975 dengan NIB 20.01.01.01.00048 yang selanjutnya terdaftar sebagai Hak Guna Bangunan Nomor :20001/Bontorannu atas nama FONNY ANDE, tanggal 25 Juli 2001, surat Ukur No:00024/2001 tanggal 13/07/2001 dengan luas 809 m2 dan dengan NIB 00433, yang selanjutnya berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Tamarunang, tanggal 05/08/2014, surat ukur Nomor 00405/2014, tanggal 05/08/2014;
13. Bahwa terhadap data fisik dan data yuridis yang ada pada objek sengketa, PENGGUGAT bersama salah seorang Pedamping paralegal yang mendampingi PENGGUGAT menelusuri segala informasi yang ada pada objek sengketa baik secara langsung maupun ke instansi-instansi pemerintah maupun melalui aplikasi dan situs resmi yang dibuat atau disiapkan oleh TERGUGAT untuk pencarian data secara online tentang pertanahan, diketahui bahwa obyek tanah sebagaimana terurai dalam objek sengketa berada pada lokasi yang berbeda atau tidak pada tanah milik PENGGUGAT, hal tersebut dilakukan dengan menggunakan NIB pada objek sengketa sebagai dasar dalam penelusuran obyek tanah yang dimaksud dalam objek sengketa;
14. Bahwa, selanjutnya atas penerbitan Objek sengketa oleh TERGUGAT, PENGGUGAT telah melakukan langkah

Halaman 13 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



administratif kepada TERGUGAT dengan menyurati TERGUGAT pada tanggal 3 Juni 2024, dan terhadap surat tersebut tidak mendapatkan balasan/tanggapan dari TERGUGAT

15. Bahwa, berdasarkan alat bukti yang ada maupun alas hak yang dimiliki oleh PENGGUGAT maka penerbitan obyek sengketa diketahui berada diatas bidang tanah milik PENGGUGAT hal tersebut terlihat pada salah satu data fisik yang ada dalam objek sengketa khususnya pada Gambar Situasi (GS) pada obyek sengketa karena Gambar Situasi tersebut sama dengan Peta blok atau peta smart milik PENGGUGAT, sehingga hal tersebut sangat merugikan PENGGUGAT sebagai pemilik dari bidang tanah yang diklaim oleh FONNY ANDE sebagai miliknya dengan menggunakan Objek Sengketa sebagai alas hak dan buktinya dalam melaporkan ABDUL GAFFAR DG NAPPA ke pihak kepolisian Polrestabes Makassar yang selanjutnya menyebabkan PENGGUGAT berstatus Tersangka, padahal dari data fisik lainnya diketahui pula bahwa antara tanah milik PENGGUGAT dengan bidang tanah yang terurai dalam objek sengketa sangatlah berbeda karena luas bidang tanah yang terurai dalam objek sengketa adalah 809 m² yang terletak di Kelurahan Tamarunang Kecamatan Mariso Kota Makassar sedangkan bidang tanah milik PENGGUGAT luasnya adalah 812 m² terletak di Kelurahan Tamarunang Kecamatan Mariso,
16. Bahwa hal lain dari Objek sengketa adalah bahwa pada SPPT PBB tanah milik PENGGUGAT terdaftar dengan NOP:73.71.010.007.001.0166.0 yang mana oleh FONNY ANDE pada tahun 2023 telah melakukan perubahan data fisik atas Bidang tanah milik PENGGUGAT dengan mengganti nama wajib pajak atas bidang tanah milik PENGGUGAT dari PT.Kertas Gowa menjadi FONNY ANDE tanpa melalui

Halaman 14 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



persetujuan pihak pemerintah Kelurahan Tamarunang, yang selanjutnya atas tindakan tersebut oleh PENGGUGAT telah mengambil Langkah hukum dengan melaporkan FONNY ANDE ke pihak kepolisian Polda Sulsel atas tindakannya yang merubah data fisik dari tanah milik PENGGUGAT, selain itu pada Objek sengketa juga diketahui terdapat dua Nomor Induk Bidang (NIB) yang berbeda padahal bidang tanahnya adalah sama cuman terjadi perubahan status hak yaitu dari hak milik (m.57/Bontorannu) menjadi Hak Guna Bangunan atau Objek sengketa, begitupula pada batas-batas bidang tanah yang tercantum pada Gambar situasi yang merupakan gambar situasi atas tanah milik PENGGUGAT akan tetapi batas-batasnya tidak sesuai dengan data fisik yang pada bidang tanah milik PENGGUGAT;

17. Bahwa dari perubahan-perubahan yang terjadi pada objek sengketa, diketahui pula bahwa telah terjadi beberapa kali perubahan surat ukur, yaitu dari hak milik (m.57/Bontorannu) menjadi Hak Guna Bangunan nomor 20001/Bontorannu, tanggal 25 Juli 2001, surat Ukur No:00024/2001 tertanggal 13/07/2001 dan perubahan terakhir menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Tamarunang, tanggal 05/08/2014, surat ukur Nomor 00405/2014, tanggal 05/08/2014 dengan luas yang tetap sama yaitu 809 m²;
18. Bahwa objek tanah milik PENGGUGAT sejak dikuasai dan dimiliki oleh PENGGUGAT yaitu sejak 1996 sampai dengan sekarang ini maupun pada saat disewakan belum pernah dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan dalam hal ini oleh TERGUGAT, namun faktanya pada objek sengketa diketahui adanya data fisik dari objek tanah milik PENGGUGAT yang menjadi bagian dari objek sengketa yaitu pada gambar situasi namun batas-batas yang ada pada objek sengketa



berbeda dengan fakta yang ada pada objek tanah milik PENGGUGAT;

19. Bahwa, terhadap penerbitan Obyek Sengketa oleh TERGUGAT diatas bidang tanah milik PENGGUGAT bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagai berikut :

1) Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa Hak Guna Bangunan adalah Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Dalam perkara aquo bidang tanah yang diklaim oleh oleh FONNY ANDE bukanlah miliknya dan di atasnya Tidak ada bangunan serta Tidak Pernah dikuasai oleh FONNY ANDE maupun oleh PT. WIJAYA KARYA sehingga seharusnya PENGGUGAT lah yang lebih berhak atas bidang tanah yang diklaim oleh FONNY ANDE dengan menggunakan Objek sengketa sebagai alas hak dan buktinya;

2) Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa penerbitan sertifikat dilakukan apabila data yuridis dan data fisik tentang tanah telah terpenuhi, olehnya itu jika melihat pada proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh TERGUGAT dan telah menerbitkan Sertipikat (Objek Sengketa) namun tidak sesuai data fisik dan data Yuridis sehingga bidang tanah yang didaftarkan adalah milik orang lain dalam hal ini milik dari PENGGUGAT, maka penerbitan objek sengketa tersebut secara nyata telah melanggar ketentuan pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, karena data fisik maupun data yuridis terkait dengan bidang tanah yang diterbitkan Sertipikat hak

Halaman 16 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



milik dan Hak Guna Bangunan oleh TERGUGAT telah melanggar hak orang lain yaitu PENGGUGAT karena pada objek sengketa diketahui telah memasukan data fisik dari bidang tanah milik PENGGUGAT yaitu berupa Gambar situasi begitu pula penggunaan data objek tanah sebagai objek pajak PBB dari bidang tanah yang tercantum dalam objek sengketa padahal data tersebut adalah data dari bidang tanah milik dari PENGGUGAT;

3) Pasal 52 Butir (c) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur “menyelidik riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah” , Jo. Pasal 6 Peraturan Kepala BPN Nasional RI Nomor 7 tahun 2007 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah Karena TERGUGAT tidak cermat dan teliti dalam hal :

- Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohonkan dengan Pemohon serta kepentingan lainnya;
- Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohonkan mengenai penguasaan, penggunaan, keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon
- Mengumpulkan keterangan/penjelasan dari para pemilik tanah yang berbatasan;

4) Pasal 11 ayat (3) huruf “e” Peraturan Menteri ATR/KepalaBPN RI No.11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menentukan bahwa cacat hukum administrasi berupa Tumpang Tindih Hak Atas tanah yang salah satu alas haknya

Halaman 17 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



jelas terdapat kesalahan. Dalam perkara aquo sangat jelas bahwa obyek sengketa telah menutupi hak dari PENGUGAT karena Obyek Sengketa telah menindih tanah Hak Milik Belum Bersertipikat kepunyaan PENGUGAT dimana hal tersebut terlihat pada Gambar situasi pada Objek sengketa yang menunjuk pada bidang tanah Milik PENGUGAT.

5) Pasal 53 ayat 2 huruf (b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha negara, yaitu bertentangan dengan :

a) Asas Kecermatan

Bahwa, seharusnya dalam proses penerbitan sertipikat penyelenggara pemerintahan dalam hal ini TERGUGAT harus teliti dalam memeriksa data yuridis maupun data Fisik dari bidang tanah yang akan disertipatkan agar tidak terjadi kesalahan, namun dalam perkara a quo terhadap objek sengketa secara nyata telah terjadi kesalahan karena objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT telah melanggar hak dari PENGUGAT yaitu dengan menerbitkan sertipikat (obyek sengketa) diatas bidang tanah milik dari PENGUGAT sehingga terjadi tumpang tindih kepemilikan hak karena sesuai alat bukti yang ada maka pada bidang tanah yang telah disertipikat oleh TERGUGAT secara data yuridis adalah kepunyaan dari PENGUGAT;

b) Asas Kepastian Hukum

Bahwa, salah satu tujuan dilakukannya pendaftaran tanah adalah untuk memberi kepastian Hukum, hal tersebut sesuai dengan

Halaman 18 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



salah satu asas dalam asas-asaa umum pemerintahan yang baik, dimana seharusnya penyelenggara pemerintahan dalam hal ini TEGUGAT dalam membuat atau menerbitkan suatu keputusan harus dapat memberi kepastian hukum kepada yang berkepentingan. Namun dalam perkara a quo sangat jelas bahwa apa yang telah diterbitkan oleh TERGUGAT justru tidak memberi kepastian hukum karena pada bidang tanah yang diterbitkan Sertipikat ternyata milik orang lain sehingga terjadi pelanggaran hukum atas apa yang telah diterbitkan oleh TERGUGAT, sehingga hal tersebut sangat bertentangan dengan asas kepastian hukum, apa lagi objek sengketa digunakan oleh pemegang hak FONNY ANDE untuk mengambil tindakan hukum terhadap PENGGUGAT padahal jelas-jelas data fisik maupun data yuridis dari objek sengketa tidak sama dengan data milik PENGGUGAT;

Bahwa oleh karena Keputusan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Kelurahan Tamarunang, tanggal 05/08/2014, Surat Ukur Nomor 00405/2014, tanggal 05/08/2014. Luas 809 m2 (delapan ratus sembilan meter persegi) atas nama FONNY ANDE yang tidak sesuai atau bertentangan dengan peraturan perUndang-undangan dan Azas-azas Umum Pemerintahan yang baik, serta asas umum Penyelenggaraan Negara sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian sudah sepatutnya Keputusan Pencabutan Tergugat tersebut (objek sengketa a quo) dinyatakan batal atau tidak sah dan dicabut;

Halaman 19 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



VI. PETITUM:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau tidak Sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Kelurahan Tamarunang, tanggal 05/08/2014, Surat Ukur Nomor 00405/2014, tanggal 05/08/2014. Luas 809 m² (delapan ratus sebilan meter persegi) atas nama FONNY ANDE
3. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Kelurahan Tamarunang, tanggal 05/08/2014, Surat Ukur Nomor 00404/2014, tanggal 05/08/2014. Luas 809 m² (delapan ratus sebilan meter persegi) atas nama FONNY ANDE;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara a quo;

Apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aquo et bono);

Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 14 Agustus 2024 disampaikan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada persidangan elektronik tanggal 14 Agustus 2024, dengan menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Bahwa terhadap apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya mengenai Kepentingan Penggugat yang Dirugikan atau Hak Menggugat pada angka III poin 6 halaman 4 yang menyatakan,

"Bahwa atas penerbitan Objek Sengketa oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT sangat dirugikan karena Pihak Pemegang Hak atas Objek Sengketa yaitu FONNY ANDE telah menggunakan objek sengketa sebagai dasar untuk mengklaim bidang tanah milik PENGGUGAT, padahal PENGGUGAT adalah pemilik/menguasai objek tanah tersebut secara sah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Keputusan Pengalihan dan Likuidasi Aset Perumahan Kertas Ggowa No.771/PKG/1996 tanggal 05 Januari 1996 yang telah diperkuat dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) Nomor:590/01/KTM/2024 tanggal 15 Januari 2024;”

Bahwa berdasarkan dalil gugatan di atas seharusnya dibuktikan terlebih dahulu pada lembaga peradilan yang berwenang yaitu lembaga peradilan umum untuk menentukan kebenaran dalil tersebut, sehingga masih terlalu dini (prematur) bagi Penggugat untuk mengajukan gugatannya pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, oleh karena mengena dalil kepemilikan tanah milik Penggugat termasuk dalam ranah hukum perdata, hal ini sebagaimana Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan,

“Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini: a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;...”

Hal ini juga didukung dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang mana dinyatakan bahwa :

”Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena jelas sudah merupakan sengketa Perdata”.

Kemudian, berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang intinya menyatakan :

“Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan”.

Halaman 21 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



2. Eksepsi Upaya Administratif

Bahwa terhadap apa yang didalilkan Penggugat dalam Surat Gugatannya mengenai Tenggang Waktu dan Upaya Administratif pada angka IV poin 4 halaman 5 yang menyatakan,

"Bahwa setelah PENGGUGAT memperoleh Fotocopy Objek Sengketa, selanjutnya pada tanggal 3 Juni 2024 PENGGUGAT mengajukan keberatan, akan tetapi sampai diajukannya Gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 15 Juli 2024 belum ada jawaban dari TERGUGAT;"

Bahwa perlu Tergugat sampaikan terhadap dalil gugatan di atas yang pada intinya menyatakan Penggugat telah melakukan upaya administratif berupa keberatan namun tidak disertai dengan banding administratif, sehingga sangat jelas Penggugat tidak menempuh/menggunakan seluruh upaya administratif yang ada, sebagaimana diatur dalam Pasal 76 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menyatakan,

"Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat."

Oleh karena Penggugat belum menempuh/menggunakan seluruh upaya administratif yang ada, maka sudah sepatutnya agar Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa a quo sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan,

"Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan."



Sehingga sangat berdasar bagi Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

3. Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan

Bahwa selanjutnya terkait uraian yang didalilkan Penggugat dalam Surat Gugatannya mengenai Dasar dan Alasan Gugatan pada angka V (lima) poin 17 halaman 10 yang menyatakan,

"Bahwa dari perubahan-perubahan yang terjadi pada objek sengketa, diketahui pula bahwa telah terjadi beberapa kali perubahan surat ukur, yaitu dari hak milik (m.57/Bontorannu) menjadi Hak Guna Bangunan nomor 20001/Bontorannu, tanggal 25 Juli 2001, surat Ukur No:00024/2001 tertanggal 13/07/2001 dan perubahan terakhir menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Tamarunang, tanggal 05/08/2014, surat ukur Nomor 00405/2014, tanggal 05/08/2014 dengan luas yang tetap sama yaitu 809 m²;"

Bahwa menanggapi dalil Penggugat di atas, perlu Tergugat sampaikan pada saat pemeriksaan persiapan secara jelas telah diketahui bahwa objek sengketa dalam perkara a quo telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai bukti kepemilikan, dimana berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, objek sengketa tercatat pertama kali terdaftar atas nama Ir. Sumarla pada Hak Milik Nomor 57/Bontorannu, yang kemudian berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 20001/Bontorannu berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai, yang kemudian terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 20001/Bontorannu tercatat atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Wijaya Karya dengan adanya Pemasukan Modal, yang kemudian terhadap HGB No. 20001/Bontorannu terjadi peralihan hak jual beli ke atas nama Nyonya Fonny Ande, yang selanjutnya terhadap HGB No. 20001/Bontorannu terjadi pemekaran wilayah menjadi Hak Guna Bangunan No. 20042/Tamarunang, sehingga

Halaman 23 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



sangat jelas tidak ditemukan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa. Kemudian, kembali Tergugat tegaskan bahwa bukti kepemilikan adalah Sertipikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

Oleh karena Penggugat tidak dapat menguraikan adanya hubungan hukum tersebut sehingga Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum untuk mengajukan gugatannya pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar. Oleh karena itu, sudah sepatutnya apabila gugatan yang diajukan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaring).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam bagian eksepsi dipergunakan kembali pada bagian pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang sebelumnya diakui secara tegas oleh Penggugat dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat;
3. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat bagian V mengenai dasar dan alasan gugatan pada halaman 11 poin 19 nomor 2 yang menyatakan,

“Bahwa, terhadap penerbitan Obyek Sengketa oleh TERGUGAT diatas bidang tanah milik PENGGUGAT bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagai berikut: ...2) Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah..., karena data fisik maupun data yuridis terkait dengan bidang tanah yang



diterbitkan Sertipikat hak milik dan Hak Guna Bangunan oleh TERGUGAT telah melanggar hak orang lain yaitu PENGGUGAT... penggunaan data objek tanah sebagai objek pajak PBB dari bidang tanah yang tercantum dalam objek sengketa padahal data tersebut adalah data dari bidang tanah milik dari PENGGUGAT;"

Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat di atas karenamengenai data Pajak Bumi dan Bangunan tidak dapat dipersamakan sebagai data kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang menyatakan, "Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak". Oleh karena dalil Penggugat di atas hanya mengada-ada dan tidak benar, maka sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Yang Terhormat agar menolak dalil gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

4. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat bagian V mengenai dasar dan alasan gugatan pada halaman 11 poin 19 nomor 4 yang menyatakan,

"Bahwa, terhadap penerbitan Obyek Sengketa oleh TERGUGAT diatas bidang tanah milik PENGGUGAT bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagai berikut: ...4) Pasal 11 ayat (3) huruf "e" Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI No. 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan... Dalam perkara a quo sangat jelas bahwa obyek sengketa telah menutupi hak dari PENGGUGAT karena Obyek Sengketa telah menindih tanah Hak Milik Belum Bersertipikat kepunyaan PENGGUGAT dimana hal tersebut terlihat pada Gambar situasi pada Objek sengketa yang menunjuk pada bidang tanah Milik PENGGUGAT."

Bahwa perlu Tergugat sampaikan, dalam hal penunjukan batas bidang tanah dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, yang mana hal ini telah diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang



menyatakan, "Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan." Oleh karena itu dapat diketahui dalam hal pengukuran suatu bidang tanah, penunjukan batas-batasnya dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, sehingga atas dalil Penggugat yang pada intinya menyatakan adanya tumpang tindih adalah hal yang tidak benar adanya, sehingga sudah sepatutnya agar Majelis Hakim Yang Terhormat menolak dalil gugatan Penggugat tersebut atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

5. Bahwa Tergugat merasa tidak perlu menanggapi semua yang ada pada Posita Gugatan Penggugat karena Penggugat tidak menjabarkan secara detail terhadap perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilanggar oleh Tergugat.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar memutus perkara ini dengan putusan :

Dalam Eksepsi :

- Menerima seluruh Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)).

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain mohon Putusan lain yang seadil – adilnya menurut hukum (*ex aquo et bono*).

Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban secara tertulis tanggal 20 Agustus 2024 disampaikan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada persidangan elektronik tanggal 21 Agustus 2024, dengan menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dibenarkan dan diakui dalam jawaban ini;

1. Kewenangan Mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar

- 1.1. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara a quo karena adanya sengketa kepemilikan yang belum mendapatkan putusan pengadilan pada pengadilan umum terlebih dahulu, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

“Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini: a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata”;

- 1.2. Bahwa ketentuan tersebut di atas diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 88K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang menyatakan: *“Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena jelas sudah merupakan sengketa perdata.”*

Halaman 27 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS

Disclaimer

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



1.3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi tersebut di atas, maka seharusnya Penggugat menunggu putusan badan peradilan umum terlebih dahulu yang menyatakan bahwa hak atas tanah berdasarkan SHGB yang dikeluarkan oleh Tergugat benar adalah milik Penggugat, barulah dapat mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara untuk melakukan pembatalan terhadap objek sengketa dalam perkara a quo;

1.4. Bahwa ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur: *"Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan"*

Sehingga patutlah kiranya Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tidak berwenang mengadili perkara a quo;

1.5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tidak berwenang mengadili perkara a quo, patutlah majelis hakim menyatakan gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima.

2. Eksepsi Mengenai Tenggang Waktu dan Upaya Administratif Penggugat

2.1. Bahwa dalil Penggugat angka Romawi IV poin 1 sampai dengan poin 3 halaman 5 mengenai tenggang waktu dan upaya administratif yang pada pokoknya menyatakan awal mula objek sengketa diketahui Penggugat pada tanggal 6 Mei 2024 pada saat diperlihatkan oleh Kuasa Hukum dari Abdul Ghaffar Dg Nappa dan kemudian meminta foto copy objek

Halaman 28 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



sengketa merupakan dalil yang keliru dan mengada-ada oleh karena sebelumnya telah dilakukan pemeriksaan bersama antara Kuasa Hukum dari Abdul Ghaffar Dg Nappa dengan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi pada tanggal 12 Januari 2023 yang menghasilkan pernyataan di mana Abdul Ghaffar Dg Nappa mengakui objek perkara yang di maksud adalah benar milik Tergugat II Intervensi sebagaimana tertuang dalam Berita Acara dan Pernyataan Bersama tertanggal 12 Januari 2023;

2.2. Bahwa berdasarkan uraian di atas, menjadi sebuah pertanyaan bagaimana mungkin Penggugat mendalilkan baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 6 Mei 2024, sementara telah dilaksanakan pemeriksaan bersama antara Kuasa Hukum dari Abdul Ghaffar Dg Nappa dengan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi pada tanggal 12 Januari 2023;

2.3. Bahwa oleh karena Penggugat telah mengetahui objek sengketa pada Tahun 2023 dan tidak mengajukan upaya administratif dalam tenggang waktu berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka terhadap hal tersebut haruslah dipandang sebagai sikap melepaskan hak sebagai Pihak dalam perkara a quo;

2.4. Selain itu upaya hukum yang dilakukan Penggugat terhadap penerbitan SHGB yang diterbitkan oleh Tergugat tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut



pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”.

- 2.5. Bahwa berdasar pada seluruh uraian tersebut di atas, maka sangat berdasar bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
3. Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan
 - 3.1. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya poin 3 dan poin 4 pada halaman 4 mengklaim bahwa atas sebidang tanah yang telah diterbitkan SHGB yang menjadi objek gugatan dalam perkara a quo adalah milik Penggugat berdasarkan Surat Keputusan Pengalihan dan Likuidasi Aset Perumahan Kertas Gowa No. 771/PKG/1996 tanggal 05 Januari 1996;
 - 3.2. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi sampaikan Surat Keputusan Pengalihan dan Likuidasi Aset Perumahan Kertas Gowa No. 771/PKG/1996 tanggal 05 Januari 1996 bukan merupakan alas hak atas kepemilikan atas sebidang tanah yang telah diterbitkan SHGB yang menjadi objek gugatan dalam perkara a quo, sehingga Penggugat tidak dapat mengklaim objek sengketa dalam perkara a quo adalah miliknya;
 - 3.3. Bahwa telah jelas diatur dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 39 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yaitu:
Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Halaman 30 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”

Pasal 39 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah:

“Pemegang hak guna bangunan diberikan sertipikat Hak Atas Tanah sebagai tanda bukti hak”

Berdasarkan Surat Keputusan Pengalihan dan Likuidasi Aset Perumahan Kertas Gowa No. 771/PKG/1996 tanggal 05 Januari 1996 jelas bukan merupakan bukti kepemilikan, sehingga Penggugat tidak mampu membuktikan adanya kepentingan yang diganggu;

3. 4. Bahwa yang berhak mengajukan gugatan telah diatur dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:

Pasal 53 ayat (1):

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”.

Ketentuan tersebut di atas jelas mengatur bahwa hanya “orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan” yang dapat mengajukan tuntutan agar suatu keputusan tata usaha negara dibatalkan, sementara Penggugat tidak memiliki kepentingan yang



dapat dirugikan sebagai akibat diterbitkannya suatu keputusan tata usaha negara.

3. 5. Bahwa mengenai hal tersebut, Penggugat saat ini sementara menempuh upaya hukum pada Pengadilan Negeri Makassar berdasarkan Register Perkara Nomor: 243/Pdt.G/2024/PN.Mks menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah perkara a quo, yang hingga gugatan ini diajukan dan diperiksa pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar belum ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan hak kepemilikan atas tanah perkara a quo adalah milik Penggugat;
3. 6. Bahwa tindakan Penggugat yang menempuh jalur sengketa pada Pengadilan Negeri Makassar sebagaimana dicatat dalam Register Perkara Nomor: 243/Pdt.G/2024/PN.Mks akan menimbulkan ketidakpastian hukum apabila di kemudian hari putusan pada Pengadilan Tata Usaha Negara berbeda dengan putusan pada pengadilan negeri;
3. 7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang dijelaskan di atas, maka patutlah kiranya Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan memutus perkara a quo menyatakan Penggugat tidak memiliki kepentingan yang dirugikan atas terbitnya SHGB Nomor 20001/Bontorannu yang telah berubah menjadi 20042/Tamarunang, sehingga Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat dengan ini menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dalam Perkara Nomor: 65/G/2024/PTUN.Mks;
2. Bahwa apa yang didalilkan dalam eksepsi berlaku mutatis mutandis dan tetap diterapkan dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Objek Sengketa yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam Gugatan Perkara a quo adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan



(SHGB) Nomor 20042/Kelurahan Tamarunang, tertanggal 5 Agustus 2014, Surat Ukur Nomor 00405/2014, tertanggal 5 Agustus 2014 dengan luas 809 m2 (delapan ratus sembilan meter persegi) atas nama FONNY ANDE.

4. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Tergugat II Intervensi tersebut di atas, telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana secara fakta dan terbukti telah memenuhi prosedur formal karena kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar dalam hal ini sebagai Tergugat didasarkan pada perjanjian Jual Beli antara Tergugat II Intervensi dengan PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 113/2014 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hj. Farida Said, S.H., M.Kn;
5. Bahwa kepemilikan PT. Wijaya Karya (Persero) Tbk. atas objek sengketa dalam perkara a quo berasal dari Penambahan Penyertaan Modal Negara Republik Indonesia ke dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Wijaya Karya berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2000 tertanggal 28 September 2000, dengan demikian atas objek sengketa dalam perkara a quo terlebih dahulu telah beralih kepada PT. Wijaya Karya sebelum dibeli oleh Tergugat II Intervensi;
6. Bahwa penambahan dan penyertaan Modal Negara sebagaimana dimaksud di atas berasal dari kekayaan sisa hasil likuidasi PT. Kertas Gowa berdasarkan Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan Nomor 12 Tahun 2009 tanggal 25 Maret 2009 yang dibuat dihadapan H. Dhody A. R. Widjajaatmadja, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
7. Bahwa dalil Penggugat pada angka Romawi III poin 4 halaman 4 yang mengklaim telah memiliki dan menguasai sebidang tanah yang telah diterbitkan SHGB oleh Tergugat sejak tahun 1996

Halaman 33 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



merupakan dalil yang keliru karena faktanya, berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan Nomor 12 Tahun 2009 tanggal 25 Maret 2009 yang dibuat dihadapan H. Dhody A. R. Widjajaatmadja, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan:

Pasal 2 ayat (1) huruf a:

"bahwa pihak Pertama adalah satu-satunya Pihak yang berhak penuh atas obyek Pemasukan kedalam Perusahaan dan tidak ada orang/pihak lain yang turut mempunyai hak atau kepentingan berupa apapun juga atas Obyek Pemasukan kedalam Perusahaan".

Lebih lanjut dipertegas pada Pasal 2 ayat (1) huruf c disebutkan bahwa:

"bahwa Obyek Pemasukan kedalam Perusahaan sebagian atau seluruhnya belum pernah dijual, dioperkan, dipindah-tangankan, dilepaskan haknya diserahkan dengan cara bagaimanakah juga dan kepada siapapun juga"

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka jelas tidak beresalan dan berdasar hukum dalil Penggugat yang menyatakan telah memiliki dan menguasai sebidang tanah yang telah diterbitkan SHGB oleh Tergugat sejak tahun 1996, oleh sebab itu dalil tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

8. Bahwa Pihak Pertama dalam Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan Nomor 12 Tahun 2009 tanggal 25 Maret 2009 yang dibuat dihadapan H. Dhody A. R. Widjajaatmadja, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Ketua Panitia Likuidasi dari PT. Kertas Gowa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Perindustrian Nomor: 256/M/SK/1995 tertanggal 1 Desember 1995 yang disempurnakan dan diperpanjang beberapa kali, dan disempurnakan dan diperpanjang kembali dengan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor: 274/MPP/Kep/8/1997 tertanggal 15 Agustus 1997 tentang



Perpanjangan Masa Tugas dan Penyempurnaan Susunan Anggota Panitia Likuidasi PT. Pabrik Kertas Gowa, oleh karena itu sah mewakili PT. Kertas Gowa yang telah dilikuidasi dan dibubarkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1995, dan telah diundangkan dalam Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 23 adalah Ir. Sujata Mangun Widodo;

9. Bahwa jelas, yang berhak dan berwenang bertindak untuk dan atas nama PT. Kertas Gowa dalam segala bentuk peralihak hak atas aset PT. Kertas Gowa adalah Ir. Sujata Mangun Widodo bukan Kamil Muh. Moechsin selaku Direktur Utama PT. Kertas Gowa;
10. Bahwa terhadap dalil Penggugat angka Romawi III poin 6 halaman 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat telah menguasai sebidang tanah yang telah diterbitkan SHGB oleh Tergugat berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (Sporadik) Nomor: 590/01/KTM/2024 tertanggal 15 Januari 2024, perlu Tergugat II Intervensi sampaikan bahwa merujuk pada beberapa ketentuan pendaftaran tanah, bukti kepemilikan tidak dilihat dari penguasaan fisik, kecuali untuk hak atas tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikan yuridisnya, barulah penguasaan fisik dapat dijadikan Petunjuk sebagai bukti kepemilikan sebagaimana diatur dalam Pasal 97 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, bahwa”

“Surat keterangan tanah, surat keterangan ganti rugi, surat keterangan desa, dan lainnya yang sejenis yang dimaksudkan sebagai keterangan atas penguasaan dan pemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh kepala desa/lurahf camat hanya dapat digunakan sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah”.

Berbeda dengan kedudukan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang sebagai bukti peralihan hak merupakan alat pembuktian terkuat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat



(2) huruf C Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

11. Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka tindakan Tergugat yang menerbitkan SHGB Nomor 2001/Bontorannu menjadi SHGB Nomor 20042/Tamarunang atas nama Fonny Ande telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Berdasarkan alasan dan dasar tersebut di atas, Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 65/G/2024/PTUN.MKS mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan untuk memutuskan hal-hal sebagai berikut:

C. PETITUM

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aquo et bono*).

Penggugat mengajukan Replik tertulis atas Jawaban Tergugat disampaikan kepada Majelis Hakim melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 21 Agustus 2024, dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat mengajukan Duplik tertulis disampaikan kepada Majelis Hakim melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 28 Agustus 2024;

Penggugat mengajukan Replik tertulis atas Jawaban Tergugat II Intervensi disampaikan kepada Majelis Hakim melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 04 September 2024, dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik tertulis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan kepada Majelis Hakim melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 11 September 2024;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-21, sebagai berikut:

1. P-1 : Surat Keputusan Pengalihan dan Likuidasi Aset Perumahan Kertas Gowa No. 771/PKG/1996 yang dikeluarkan oleh Yayasan Karyawan PT. Kertas Gowa, tanggal 05 Januari 1996. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
2. P-2 : Surat Keterangan Tanda Lapur Kehilangan Nomor : SKTL/334/V/2023/POLDA SULSEL/RESTABES MKSR, tanggal 15 Mei 2023 perihal pelaporan kehilangan barang atau surat-surat penting, atas laporan Aras Rasyid R. (fotokopi sesuai dengan asli);
3. P-3 : Surat Pernyataan, tanggal 12 Januari 2024 yang dibuat oleh ARAS RASYID R. (fotokopi sesuai dengan asli);
4. P-4 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) Nomor : 590/01/KTM/I/2024, tanggal 15 Januari 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
5. P-5 : Surat No: 475/57/KTM/VII/2023, Hal : Permintaan Klarifikasi/Penjelasan atas Perubahan Nama SPPT., tanggal 24 Juli 2023. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. P-6 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Tahun 2024 tanggal 21 Maret 2024 atas nama Aras Rasyid R. (fotokopi sesuai dengan asli);
7. P-7 : Peta Smart/Informasi Rinci Objek Pajak yang telah disahkan oleh Kepala Tata Usaha UPTD PBB Badan Pendapatan Kota Makassar, tanggal 19/06/2024. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 37 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. P-8 : tanda terima surat sanggahan/Keberatan dan Klarifikasi Penerbitan Sertipikat, tanggal 3/6/2024. (fotokopi sesuai dengan asli);
9. P-9 : Surat Sanggahan/Keberatan dan Klarifikasi Penerbitan Sertipikat tanggal 3 Juni 2024. (fotokopi sesuai dengan asli);
10. P.10 : Surat Keterangan Nomor : 470/33/KTM/VI/2024, tanggal 25 Juni 2024. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11. P.11 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Tahun 2022 atas nama FONNY ANDE (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. P.12 : Surat Pernyataan Antara ARAS RASYID R dengan ABD.GAFFAR DG NAPPA, tanggal 28 Februari 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
13. P.13 : Surat Pernyataan ABDUL GAFFAR Dg NAPPA, tanggal 29 Mei 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
14. P.14 : Surat dari Ansari ditujukan kepada Kakanwil Ditjen Perbendaharaan Provinsi Sulawesi Selatan Perihal: Permintaan Keterangan Mengenai lahan/aset, Ex.PT.Kertas Gowa (Persero), tanggal 30 Januari 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
15. P.15 : Surat dari Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Perbendaharaan Provinsi Sulawesi Selatan ditujukan kepada Sdr. Ansari, Nomor : S-171/WPB.25/2023, tanggal 8 Februari 2023. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
16. P.16 : Surat dari Ansari ditujukan kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara Provinsi Sulawesi Selatan, Tenggara, Barat, Perihal: Permintaan Keterangan mengenai lahan/Aset Ex.PT.Kertas Gowa (Persero),

Halaman 38 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



tanggal 17 Februari 2023 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

17. P.17 : Surat dari Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Perbendaharaan Provinsi Sulawesi Selatan ditujukan kepada Sdr. Ansari, Nomor: S-581/WPB.25/2023, tanggal 22 Februari 2023, Hal : Permintaan Keterangan mengenai Lahan/Aset Eks PT. Kertas Gowa (Persero) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
18. P.18 : Surat Pernyataan Pemohon, (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
19. P.19 : Berita Acara Peninjauan Lapangan, tanggal 29 Februari 2024. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
20. P.20 : Kuitansi Pembayaran Pengembalian Sewa/Kontrak Tanah Jalan Nuri No.45 Makassar tanggal 29 Mei 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
21. P.21 : Dokumentasi Penandatanganan Surat Pernyataan dan Penandatanganan Kuitansi, Penyerahan Uang (fotokopi sesuai dengan print out);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-8, sebagai berikut:

1. T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Tamarunang (dahulu Hak Guna Bangunan Nomor 20001/Desa Bontorannu) (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T-2 : Surat Ukur Nomor : 00024/2001. (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T-3 : Warkah Peralihan Hak Jual Beli HGB 20001/Bontomarannu dari PT Wijaya Karya kepada Fonny Ande (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T-4 : Warkah Penerbitan Hak Milik 57/Bontorannu atas



- nama Ir.Sumarta (fotokopi sesuai dengan asli);
5. T-5 : Warkah Peralihan Hak Guna Bangunan. (fotokopi sesuai dengan asli);
 6. T-6 : Warkah Pembuatan Sertipikat HAT Baru. (fotokopi sesuai dengan asli);
 7. T-7 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 20145/Kel.Tamarunang (dahulu Hak Milik Nomor: 208/Bontorannu). (fotokopi sesuai dengan asli);
 8. T-8 : Peta Situasi, (fotokopi sesuai dengan print out);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.II.INTV-1 sampai dengan T.II.INTV-14, sebagai berikut:

1. T.II.INTV-1 : SHGB Nomor : 20001/Bontorannu yang telah berubah menjadi 20042/Tamarunang tanggal 25 Juli 2001, Surat Ukur No. 00024/2001 Tanggal 13/07/2001 luas 809 m² (delapan ratus sembilan meter persegi) atas nama Nyonya Fonny Ande. (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T.II.INTV-2 : Akta Jual Beli Nomor : 113/2014, tanggal 15 Mei 2014, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hj. Farida Said, S.H., M.Kn. (fotokopi sesuai dengan asli);
3. T.II.INTV-3 : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 85 Tahun 2000 tertanggal 28 September 2000 tentang Penambahan Pernyertaan Modal Negara Republik Indonesia ke Dalam Modal Saham Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT. Wijaya Karya tanggal 28 September 2000. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. T.II.INTV-4 : Akta Pemasukan Kedalam Perseroan Terbatas Nomor 12, tanggal 25 Maret 2009 yang dibuat dihadapan H. Dhody A. R. Widjajaatmadja, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. T.II.INTV-5 : Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1995 tentang Pembubaran Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kertas Gowa. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6. T.II.INTV-6 : Berita Acara dan Pernyataan Bersama antara Wahyudi Kasrul, S.H. dan Resky Cancer Putra, S.H., M. Hum., tanggal 12 Januari 2023, (fotokopi sesuai dengan asli);
7. T.II.INTV-7 : Surat Keputusan Menteri Perindustrian Nomor: 256/M/SK/12/1995, Tentang Panitia Likuidasi PT.Kertas Gowa, tanggal 1 Desember 1995, (Persero) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8. T.II.INTV-8 : Keputusan Menteri Perindustrian Dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 274/MPP/Kep/8/1997, Tentang Perpanjangan Masa Tugas Dan Penyempurnaan Susunan Anggota Panitia Likuidasi PT.Kertas Gowa (Persero), tanggal 15 Agustus 1997(fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. T.II.INTV-9 : Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan No.14/2001, tanggal 25 Juni 2001 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. T.II.INTV-10 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) NOP.737101000700101660, Nama Wajib Pajak Kertas Gowa Tahun 2019. (fotokopi sesuai dengan asli);
11. T.II.INTV-11 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS)

Halaman 41 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS

Disclaimer

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



- NOP.737101000700101660, Nama Wajib Pajak Kertas Gowa, Tahun 2020 (fotokopi sesuai dengan print out);
12. T.II.INTV-12 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) NOP.737101000700101660, Nama Wajib Pajak Kertas Gowa, Tahun 2021 (fotokopi sesuai dengan print out);
13. T.II.INTV-13 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) NOP.737101000700101660, Nama Wajib Pajak Kertas Gowa, Tahun 2022 (fotokopi sesuai dengan print out);
14. T.II.INTV-14 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) NOP.737101000700101660, Nama Wajib Pajak Fonny Ande, Tahun 2023. (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Penggugat juga mengajukan 5 (lima) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya:

Saksi Penggugat:

1. M. ILYAS Y, S.Sos. M.M.;;
 - Bahwa benar, saksi menjabat sebagai Lurah saat ini di Kelurahan Tamarunang;
 - Bahwa benar saksi sebagai Lurah di Kelurahan Tamarunang pernah menandatangani surat Sporadik atas objek yang terletak di Jalan Nuri, pada awal tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat) yang mengajukan atas nama Aras Rasyid R;
 - Bahwa dokumen alas hak yang dilampirkan oleh Aras Rasyid R pada saat mengajukan permohonan surat Sporadik atas objek yang terletak di Jalan Nuri adalah 3 (tiga) dokumen yg dilampirkan surat keterangan pengalihan, sejarah SPPT, surat pernyataan yang dibuat oleh Aras Rasyid R;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar saksi sebagai Lurah di Kelurahan Tamarunang memeriksa kelengkapan dokumen atas permohonan surat sporadik yang dimohonkan oleh Aras Rasyid R.;
- Bahwa saksi mengetahui luas objek yang dimohonkan oleh Aras Rasyid R terletak di Jalan Nuri adalah luasnya kurang lebih 800 M2 (delapan ratus meter persegi);
- Bahwa benar saksi sebagai Lurah di Kelurahan Tamarunang membaca surat pengalihan aset tersebut yaitu surat pengalihan aset PT.Kertas Gowa kepada Aras Rasyid R.;
- Bahwa benar Aras Rasyid R. pernah memohonkan perubahan nama di SPPT PBB atas objek aset PT.Kertas Gowa di Jalan Nuri;
- Bahwa tidak pernah ada pihak lain yang memohonkan perubahan nama di SPPT PBB atas objek aset PT.Kertas Gowa di Jalan Nuri pada kurun waktu tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua) sampai tahun 2024 (dua ribu dua puluh dua) ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perubahan nama di SPPT PBB atas objek aset PT.Kertas Gowa di Jalan Nuri menjadi atas nama Fonny Ande, berubah tanpa adanya permohonan kepada saksi selaku Lurah di Kelurahan Tamarunang sehingga saksi mengirimkan surat kepada Bapenda Kota Makassar, perihal : permintaan klarifikasi/ penjelasan atas perubahan Nama SPPT;
- Bahwa saksi mengetahui sekarang atas nama Atas nama Aras Rasyid R. SPPT PBB objek aset PT.Kertas Gowa di Jalan Nuri berdasarkan data yang ada di Kantor Kelurahan;
- Bahwa saksi sebagai Lurah di Kelurahan Tamarunang tidak pernah menerima surat keberatan dari pihak lain terkait perubahan atas nama SPPT PBB objek aset PT.Kertas Gowa di Jalan Nuri menjadi Atas nama Aras Rasyid R.;
- Bahwa benar saksi mengetahui bukti Penggugat yang diberi tanda P.4 yaitu Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) Nomor : 590/01/KTM/I/2024, tanggal 15 Januari 2024 yang dibuat dan

Halaman 43 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS

Disclaimer

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



dikeluarkan oleh Kelurahan Tamarunang Kecamatan Mariso, Kota Makassar?

- Bahwa benar saksi yang bertanda tangan pada bukti Penggugat yang diberi tanda P.4 yaitu Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) Nomor : 590/01/KTM/I/2024, tanggal 15 Januari 2024 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kelurahan Tamarunang Kecamatan Mariso, Kota Makassar?
- Bahwa benar saksi mengetahui bukti Penggugat yang diberi tanda P.5 yaitu Surat No: 475/57/KTM/VII/2023, Hal : Permintaan Klarifikasi/Penjelasan atas Perubahan Nama SPPT. Tanggal 24 Juli 2023?
- Bahwa benar saksi yang membuat bukti Penggugat yang diberi tanda P.5 yaitu yaitu Surat No: 475/57/KTM/VII/2023, Hal : Permintaan Klarifikasi/Penjelasan atas Perubahan Nama SPPT. Tanggal 24 Juli 2023?
- Bahwa benar saksi mengetahui bukti Penggugat yang diberi tanda P.7 yaitu Peta Smart/Informasi Rinci Objek Pajak yang telah disahkan oleh Kepala Tata Usaha UPTD PBB Badan Pendapatan Kota Makassar, tanggal 5/06/2024?
- Bahwa saksi menjabat sebagai Lurah di Kelurahan Tamarunang sejak akhir tahun 2021 (dua ribu dua puluh satu);
- Bahwa setahu saksi yang membayar PBB atas objek yang terletak di Jalan Nuri atas nama PT.Pabrik Kertas Gowa adalah Bapak Aras Rasyid R. ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti bayar PBB atas objek yang terletak di Jalan Nuri atas nama PT.Pabrik Kertas Gowa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika Pemilik Usaha Coto Depag pernah membayar PBB atas objek yang terletak di Jalan Nuri atas nama PT.Pabrik Kertas Gowa;
- Bahwa setahu saksi yang tertera di SPPT PBB pada tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua) objek yang terletak di Jalan Nuri yang

Halaman 44 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah atas nama PT.Kertas Gowa;

- Bahwa setahu saksi yang tertera di SPPT PBB pada tahun 2023 (dua ribu dua puluh tiga) objek yang terletak di Jalan Nuri yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sudah berubah atas nama Fonny Ande;
- Bahwa saksi sebagai Lurah di Kelurahan Tamarunang tidak mengetahui jika ada Pihak yang mengajukan surat permohonan perubahan nama di SPPT PBB atas nama Fonny Ande pada tahun 2023 (dua ribu dua puluh tiga) objek yang terletak di Jalan Nuri yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa saksi mengetahui atas nama yang tertera di SPPT PBB pada tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat) objek yang terletak di Jalan Nuri yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sudah berubah atas nama Aras Rasyid R;
- Bahwa benar saksi sebagai Lurah di Kelurahan Tamarunang mengetahui jika ada Pihak yang mengajukan surat permohonan perubahan atas nama Aras Rasyid R yang tertera di SPPT PBB pada tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat) objek yang terletak di Jalan Nuri yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa yang dimohonkan terlebih dahulu adalah surat permohonan perubahan atas nama Aras Rasyid R yang tertera di SPPT PBB lalu Surat Permohonan penguasaan Fisik (Sporadik) atas objek yang terletak di Jalan Nuri yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa saksi pernah melihat SPPT PBB tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua) atas objek yang terletak di Jalan Nuri adalah atas nama PT.Pabrik Kertas Gowa ;
- Bahwa saksi pernah melihat SPPT PBB tahun 2023 (dua ribu dua puluh tiga) atas objek yang terletak di Jalan Nuri adalah atas nama Fonny Ande;

Halaman 45 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



- Bahwa saksi pernah melihat SPPT PBB tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat) atas objek yang terletak di Jalan Nuri adalah atas nama Aras Rasyid R.;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat dan tidak mengetahui Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20001/Bontorannu yang telah berubah menjadi 20042/Tamarunang tanggal 25 Juli 2001, Surat Ukur No. 00024/2001 Tanggal 13/07/2001 luas 809 M² atas nama Nyonya Fonny Ande;
- Bahwa dasarnya saksi yang menjabat sebagai Lurah di Kelurahan Tamarunang mengirimkan Surat Perihal: Permintaan Klarifikasi/ Penjelasan atas Perubahan Nama SPPT yang ditujukan kepada Kepala Bapenda adalah Karena pada tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua) Pihak dari Bapak Aras Rasyid R telah melaporkan bahwa dia yang menguasai lokasi fisik PT.Pabrik Kertas Gowa selama ini dan memperlihatkan SPPT PBB dan Bapak Aras Rasyid R juga telah mengajukan surat permohonan perubahan nama di SPPT PBB, waktu itu Bapak aras Rasyid R telah menceritakan kepada saya sejarah dia memperoleh aset PT.Pabrik Kertas Gowa dia adalah mantan pekerja di PT.Pabrik Kertas Gowa dan dia diberikan aset tersebut untuk pembayaran pesangonnya;
- Bahwa saksi mengetahui pihak yang menguasai secara fisik lokasi objek sengketa adalah Yang menguasai secara fisik adalah Aras Rasyid R., atas keterangan dan informasi yang disampaikan dari Pemilik Usaha Coto Depag, bahwa dia menyewa lokasi tersebut dari Aras Rasyid R. sejak tahun 2017 (dua ribu tujuh belas);
- Bahwa setiap tahunnya SPPT PBB atas objek sengketa Aset PT.Kertas Gowa yang terletak di Jalan Nuri diberikan kepada Pihak Coto Depag karena Pihak Coto Depag yang menempati lokasi sejak tahun 2017 (dua ribu tujuh belas);
- Bahwa saksi mengetahui jika atas nama pada SPPT PBB atas objek sengketa Aset PT.Kertas Gowa yang terletak di Jalan Nuri telah berubah nama menjadi Fonny Ande Pada saat dibagikan

Halaman 46 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



SPPT PBB sudah tidak ada lagi atas nama PT.Kertas Gowa setelah dicek diapliasi dimasukkan NOP muncul atas nama Fonny Ande;

- Bahwa tidak ada surat jawaban atas surat yang saksi tujukan kepada Kepala Bapenda Perihal: Permintaan Klarifikasi/ Penjelasan atas Perubahan Nama SPPT namun setelah satu minggu menyurat sudah berubah nama kembali atas nama PT.Kertas Gowa dan terakhir berubah menjadi atas nama Aras Rasyid R. Karena pada tahun 2023 dia telah bermohon untuk perubahan nama tersebut;
- Bahwa pada awal tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat) ada permohonan Surat Penguasaan Fisik (Sporadik) atas nama Aras Rasyid R, saat itu saksi ke lokasi fisik ada kegiatan penjualan Coto Depag, informasi yang disampaikan oleh Pemilik Coto Depag bahwa dia menyewa lokasi tersebut dari Bapak Aras Rasyid R;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat perjanjian sewa antara Coto Depag, dengan Bapak Aras Rasyid R;
- Bahwa saksi pernah melihat Bukti Pembayaran SPPT PBB atas lokasi objek sengketa yang terletak di jalan Nuri karena waktu itu Daeng Nappa Pemilik Usaha Coto Depag memperlihatkan kepada saksi bukti pembayaran;
- Bahwa saksi pernah melihat Surat Pengalihan PT.Kertas Gowa, saksi pelajari dokumen tersebut dan mengumpulkan informasi dari Kementerian Keuangan bahwa PT.Kertas Gowa telah di Likuidasi dan dibubarkan sejak tahun 1996 (seribu sembilan ratus sembilan puluh enam) ;
- Bahwa saksi mengetahui sekarang tidak ada menguasai lokasi objek sengketa, sudah dipasang garis polisi sejak 2 (dua)bulan yang lalu ;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi kegiatan penjualan coto setelah tidak lagi menjual di lokasi objek sengketa yaitu pindah beberapa meter dari lokasi dahulu ;

Halaman 47 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



- Bahwa saksi tidak mengetahui alasannya sehingga penjual coto pindah lokasi menjual tidak menempti objek sengketa;
2. MUHTAR;
- Bahwa benar saksi menjabat sebagai Ketua RT. A di wilayah Kelurahan Tamarunang;
 - Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RT. A di wilayah Kelurahan Tamarunang sudah 20 (dua puluh) tahun;
 - Bahwa saksi mengetahui bukti Penggugat yang diberi tanda P.4 yaitu Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) Nomor : 590/01/KTM/I/2024, tanggal 15 Januari 2024 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kelurahan Tamarunang Kecamatan Mariso, Kota Makassar;
 - Bahwa benar saksi yang bertanda tangan pada bukti Penggugat yang diberi tanda P.4 yaitu Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) Nomor : 590/01/KTM/I/2024, tanggal 15 Januari 2024 yang dibuat dan dikeluarkan oleh Kelurahan Tamarunang Kecamatan Mariso, Kota Makassar;
 - Bahwa saksi mengetahui yang menguasai lokasi di Jalan Nuri atas Aset PT.Kertas Gowa adalah Penjual Coto Depag;
 - Bahwa saksi mengetahui sekarang sudah tidak ada yang yang menguasai dan menempti lokasi di Jalan Nuri atas Aset PT.Kertas Gowa;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui alasannya sehingga lokasi di Jalan Nuri atas Aset PT.Kertas Gowa tidak ada yang menempti;
 - Bahwa saksi tidak diperlihatkan dokumen alas hak pada saat bertanda tangan pada bukti Penggugat yang diberi tanda P.4 yaitu Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) Nomor : 590/01/KTM/I/2024, tanggal 15 Januari 2024, saksi hanya bertanda tangan karena ada Staf Kelurahan yang mengantar dan menyuruh saksi bertanda tangan pada Surat Sporadik tersebut;
3. ISMAIL ARIFIN;



- Bahwa benar saksi tinggal yang berbatasan langsung dengan lokasi objek sengketa yang terletak di Jalan Nuri;
- Bahwa benar letak lokasi tanah milik saksi berbatasan di sebelah Timur dengan lokasi objek sengketa yang terletak di Jalan Nuri Aset Milik PT.Kertas Gowa yaitu rumah saksi bersebelahan dengan tanah milik Ernawati;
- Bahwa sejak tahun 1970 (seribu sembilan ratus tujuh puluh) saksi tinggal yang berbatasan langsung dengan lokasi objek sengketa yang terletak di Jalan Nuri Aset Milik PT.Kertas Gowa;
- Bahwa setahu saksi yang dahulu yang menguasai lokasi objek sengketa yang terletak di Jalan Nuri Aset Milik PT.Kertas Gowa adalah PT.Pabrik Kertas Gowa;
- Bahwa seingat saksi adanya Pihak lain yang mengakui bahwa objek sengketa yang terletak di Jalan Nuri Aset Milik PT.Kertas Gowa adalah miliknya yaitu 10 (sepuluh) tahun yang lalu pernah datang seorang Ibu keturunan Cina datang berkunjung ke rumah saksi dan mencari informasi sekaligus menyampaikan kepada saksi bahwa dia mau membeli rumah Aset PT.Kertas Gowa tersebut waktu itu saksi memperlihatkan batas tembok rumah saksi bersebelahan dengan lokasi rumah yang ingin dia beli, sebelah selatan berbatasan dengan kantor Departemen Agama, sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Dg.Sattu;
- Bahwa tanah milik saksi sudah bersertipikat;
- Bahwa tanah milik saksi bersertipikat sejak tahun 2023 (dua ribu dua puluh tiga) melalui Permohonan Prona atas nama Ibu saya namun Sertipikat belum diambil masih di Kantor Pertanahan;
- Bahwa dokumen yang saksi lampirkan pada saat saksi bermohon untuk penerbitan sertipikat di kantor pertanahan adalah Surat Keterangan dari Kantor Walikota yang bermohon adalah atas nama Ibu saksi;
- Bahwa saksi yang telah lama tinggal menetap di sekitar lokasi objek sengketa sejak tahun 1970 (seribu sembilan ratus tujuh

Halaman 49 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



puluh) pernah melihat papan bicara dialihkannya dari PT.Kertas Gowa ke PT lain yaitu ada papan bicara PT.Wika;

- Bahwa saksi tidak mengetahui nama Ibu yang bertanya kepada saksi sepuluh tahun yang lalu, dia datang ke lokasi untuk mengetahui lokasi tanah yang akan dia beli;
- Bahwa dokumen yang saksi lampirkan pada saat saksi bermohon untuk penerbitan sertipikat di kantor pertanahan adalah Surat Keterangan dari Kantor Walikota yang bermohon adalah atas nama Ibu saksi;
- Bahwa sudah tidak ada bangunan pada saat seorang Ibu tersebut bertanya kepada saksi sepuluh tahun yang lalu ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa tanah tersebut dahulu adalah milik PT.Kertas Gowa;

4. ANSARI;

- Bahwa benar saksi adalah Kuasa Pendamping dari Bapak Abdul Rasyid R;
- Bahwa saksi mengenal Bapak Abdul Rasyid R sejak dua tahun yang lalu yaitu tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua);
- Bahwa alasannya saksi sebagai Kuasa Pendamping dari Bapak Abdul Rasyid R adalah waktu itu Bapak Aras Rasyid R. bertemu dan bercerita kepada saksi terkait permasalahan lokasi tanah miliknya yang dia peroleh dari Pembayaran Pesangon Pabrik Kertas Gowa, saksi membantu karena beliau sudah tua dan minta untuk dibantu atas masalah yang sedang dia hadapi;
- Bahwa saksi mengetahui bukti Penggugat yang diberi tanda P.14 yaitu Surat dari Ansari ditujukan kepada Kakanwil Ditjen Perbendaharaan Provinsi Sulawesi Selatan Perihal: Permintaan Keterangan Mengenai lahan/aset, Ex.PT.Kertas Gowa (Persero), tanggal 30 Januari 2023?
- Bahwa saksi yang membantu membuat bukti Penggugat yang diberi tanda P.14 yaitu Surat dari Ansari ditujukan kepada Kakanwil Ditjen Perbendaharaan Provinsi Sulawesi Selatan Perihal:

Halaman 50 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



Permintaan Keterangan Mengenai lahan/aset, Ex.PT.Kertas Gowa (Persero), tanggal 30 Januari 2023?

- Bahwa saksi mengetahui bukti Penggugat yang diberi tanda P.16 yaitu Surat dari Ansari ditujukan kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara Provinsi Sulawesi Selatan, Tenggara, Barat, Perihal: Permintaan Keterangan mengenai lahan/Aset Ex.PT.Kertas Gowa (Persero), tanggal 17 Februari 2023?
- Bahwa saksi yang membantu membuat bukti Penggugat yang diberi tanda P.16 yaitu Surat dari Ansari ditujukan kepada Direktur Jenderal Kekayaan Negara Provinsi Sulawesi Selatan, Tenggara, Barat, Perihal: Permintaan Keterangan mengenai lahan/Aset Ex.PT.Kertas Gowa (Persero), tanggal 17 Februari 2023?
- Bahwa yang saksi lakukan setelah mendapatkan informasi atas permasalahan yang dihadapi oleh Bapak Aras Rasyid R, waktu itu tanggal 30 Januari 2023 saksi membantu mengirimkan Surat ditujukan kepada Kakanwil Ditjen Perbendaharaan Provinsi Sulawesi Selatan;
- Bahwa perihal Surat yang saksi kirimkan kepada Kakanwil Ditjen Perbendaharaan Provinsi Sulawesi Selatan adalah Permintaan Keterangan Mengenai lahan/aset, Ex.PT.Kertas Gowa (Persero);
- Bahwa ada balasan surat yang saksi kirimkan kepada Kakanwil Ditjen Perbendaharaan Provinsi Sulawesi Selatan yaitu Aset tersebut tidak termasuk dalam Pengelolaan Kementerian Keuangan dan balasan surat tersebut mengarahkan saksi untuk mengirimkan surat permohonan Permintaan Keterangan Mengenai lahan/aset, Ex.PT.Kertas Gowa (Persero) ditujukan kepada Direktorat Kekayaan Negara dan balasan surat kedua itu menyatakan PT.Pabrik Kertas Gowa (Persero) telah dilikuidasi pada Tahun 1995 (seribu sembilan ratus sembilan puluh lima);
- Bahwa saksi sering ke lokasi objek sengketa;

Halaman 51 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



- Bahwa saksi mengetahui sekarang tidak ada yang menguasai dan menempati lokasi objek sengketa karena sudah terdapat garis polisi (police line);
- Bahwa waktu itu saksi bertanya kepada Polisi dari Polres kenapa dipasang garis polisi (police line), jawaban Polisi tersebut tidak usah saksi tahu, dan tahun ini sudah dua kali dipasang garis polisi;
- Bahwa kapasitas saksi mendampingi Bapak Aras Rasyid R adalah sebagai Kuasa Pendamping, karena peduli kepada Bapak Aras Rasyid R yang sudah tua, dan dia yang minta kepada saksi untuk dibantu mencarikan penyelesaian dari kejelasan tanah miliknya;
- Bahwa saksi pernah membaca dan mempelajari alas hak kepemilikan dari Bapak Aras Rasyid R yaitu adanya surat keputusan pengalihan aset yang diberikan oleh Direktur Utama PT. Kertas Gowa kepada Bapak Aras rasyid R untuk pembayaran pesangonnya;
- Bahwa saksi mengetahui sejak tahun 1995 (seribu sembilan ratus sembilan puluh lima)berapakah PT.Kertas Gowa sudah dinyatakan di Likuidasi dan dibubarkan;
- Bahwa saksi mengetahui PT.Kertas Gowa memberikan Aset kepada Bapak Aras Rasyid R pada tahun 1996 (seribu sembilan ratus sembilan puluh enam) dan surat penetapan Likuidasi dilakukan secara bertahap;
- Bahwa saksi mengetahui dipasangnya garis polisi di lokasi objek sengketa tahun ini, seingat saksi dipasang garis polisi yang kedua kalinya berdasarkan surat perintah dari Kasat untuk pemasangan garis polisi karena adanya Laporan Penggelapan Hak;
- Bahwa saksi mengetahui adanya Peralihan Aset dari PT.Kertas Gowa kepada PT.Wijaya Karya, waktu itu saksi mencari informasi keberadaan PT.Wijaya Karya namun saksi tidak pernah mendapati dimana keberadaan kantornya di Makassar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi sudah sejak dahulu hanya bangunan semi permanen dari batu, balok, spandek direnovasi oleh Penjual Coto Abdul Gaffar Daeng Nappa yang terdapat di lokasi objek sengketa, dia yang menyewa lokasi dari Bapak Aras Rasyid R. sejak tahun 2017 (dua ribu tujuh belas), habis kontraknya tahun 2027 (dua ribu dua puluh tujuh) namun pada waktu Bapak Aras Rasyid berencana bangun usaha sendiri sehingga dia mengembalikan uang sewa kepada Bapak Abdul Gaffar Daeng Nappa;
 - Bahwa setahu saksi ada kuitansi pengembalian uang sewa dari Bapak Aras Rasyid kepada Bapak Abdul Gaffar Daeng Nappa;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui bukti Tergugat II Intervensi yang diberi tanda T.II.INTV-6 yaitu Berita Acara dan Pernyataan Bersama antara Wahyudi Kasrul, S.H. dan Resky Cancer Putra, S.H., M. Hum., yaitu Surat Perjanjian Bersama ditandatangani antara Kuasa Hukum Ibu Fonyy Ande dan Kuasa Hukum dari Penjual Coto Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa;
5. RESKY CANCER PUTRA;
- Bahwa benar saksi adalah Kuasa Hukum dari Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa selaku Pihak Penyewa atas tanah milik Bapak Aras Rasyid R., dan hari ini Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa tidak dapat hadir karena sedang sakit, dan saksi juga membawa Surat keterangan sakitnya;
 - Bahwa saksi sebagai Kuasa Hukum dari Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa sejak bulan Januari tahun 2017 (dua ribu tujuh belas);
 - Bahwa saksi mengetahui hubungan antara Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa dengan Bapak Aras Rasyid R adalah waktu itu tanggal 05 Januari 2027 Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa selaku Pemilik Usaha Coto Depag datang kepada saksi untuk konsultasi hukum untuk dibantu membuat Surat Sewa Menyewa, Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa sebagai Pihak Penyewa, dan Bapak Aras Rasyid R sebagai pemilik tanah, di tanggal 08 Januari 2017 disepakati harga sewa Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) pertahun,

Halaman 53 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



dibayar uang sewa sekaligus selama 3 (tiga) tahun, dalam perjalanan kontrak dua tahun lalu Pihak Penyewa minta diperpanjang lagi sewanya sampai pada tahun 2025 (dua ribu dua puluh lima), ternyata belum sampai tahun 2025 (dua ribu dua puluh lima), minta lagi perpanjangan kontrak sehingga kontrak sampai Januari 2027 dengan tambahan pembayaran Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) ditambah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah);

- Bahwa seingat saksi alasannya dikembalikannya uang sewa atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Nuri No.45 Kota Makassar dari Bapak Aras Rasyid R kepada Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa adalah sekitar akhir tahun 2023 (dua ribu dua puluh tiga) Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa mendapatkan Panggilan Pemeriksaan Klarifikasi dari Polrestabes Makassar, Pihak Pelapor Ibu Fonny Ande, akhirnya klien saya berfikir kenapa saya yang direpotkan padahal klien saksi hanya sebagai Pihak Penyewa, sehingga pada akhir bulan Januari 2024 (dua ribu dua puluh empat) Pihak dari Bapak Aras Rasyid R meminta kepada klien saksi untuk keluar dari lokasi tersebut dan menghentikan penyewaannya dengan alasan hendak menggunakan lahannya, sehingga klien saksi meminta pengembalian dana kompensasi;
- Bahwa permintaan kompensasi Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa terpenuhi;
- Bahwa seingat saksi adanya Surat Pernyataan yang dibuat oleh Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa selaku Pihak menyewa yang menyatakan bahwa telah menerima pengembalian sewa atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Nuri No.45 Kota Makassar dari Bapak Aras Rasyid R yaitu pada bulan Mei 2024 Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa selaku Pihak Penyewa tanah milik Bapak Aras Rasyid R, menerima pengembalian sewa uang sejumlah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui bukti Penggugat yang diberi tanda P.13 yaitu Surat Pernyataan ABDUL GAFFAR Dg NAPPA, tanggal 29 Mei 2024;
- Bahwa benar saksi ikut bertanda tangan pada bukti Penggugat yang diberi tanda P.13 yaitu Surat Pernyataan ABDUL GAFFAR Dg NAPPA, tanggal 29 Mei 2024;
- Bahwa saksi mengetahui bukti Penggugat yang diberi tanda P.20 yaitu Kuitansi Pembayaran Pengembalian Sewa/Kontrak Tanah Jalan Nuri No.45 Makassar tanggal 29 Mei 2024;
- Bahwa saksi mengetahui bukti Penggugat yang diberi tanda P.21 yaitu Dokumentasi Penandatanganan Surat Pernyataan dan Penandatanganan Kuitansi, Penyerahan Uang;
- Bahwa saksi mengetahui siapa saja yang hadir pada saat penyerahan uang di bukti Penggugat yang diberi tanda P.21 yaitu yang hadir waktu itu saya sendiri, klien saksi atas nama Bapak Abdul Gaffar dg.Nappa selaku Pihak Penjual Coto yang menyewa tanah, Bapak Aras Rasyid R., dan Ansari selaku Kuasa Pendamping yang membantu Bapak Aras Rasyid R.;
- Bahwa pernah ada Pihak yang keberatan atas tanah yang disewa oleh klien saksi atas nama Bapak Abdul Gaffar dg.Nappa selaku Pihak Penjual Coto sejak tahun 2017 (dua ribu tujuh belas) yaitu pernah ada pihak dari Kuasa Hukum Ibu Fonny Ande, waktu itu klien saya selaku Pemilik Usaha Coto Depag diberikan Surat Somasi, surat somasi sebenarnya ditujukan kepada pemilik lahan lalu saksi jawab surat somasinya, sampai datang surat somasi kedua lalu saksi jawab kembali surat somasinya, lalu kami sepakat bertemu di lokasi objek dan Pihak Kuasa Fonny Ande membawa data berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan bahwa inilah dasar kepemilikan kami, maka saksi sampaikan alangkah baiknya kita bersama-sama melakukan pengecekan langsung ke kantor BPN, untuk mempertanyakan perihal SHGB yang dimaksud;

Halaman 55 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hasil yang didapatkan ketika saksi dan pihak dari Kuasa Ibu Fonny Ande ke Kantor BPN yaitu waktu saksi bersama Pihak Kuasa Fonny Ande bersama-sama melakukan pengecekan langsung perihal SHGB ke kantor BPN, diterima di loket Meja No.3 sebelah Utara atas nama Ibu Ayu, lalu kami diperlihatkan di layar komputer berupa NIB yaitu nomor induk bidang tanah, dari BPN mengatakan telah beralih menjadi SHGB letaknya di Jalan Nuri No.45, SHGB berakhir tahun 2031 (dua ribu tiga puluh satu), letak titik awal berada di dekat pasar senggol kira-kira terletak 300 meter dibelakang Coto Depag yang diperkarakan, pengalihan SHGB letaknya disamping Departemen Agama, setelah itu dibuat Berita Acara dan saksi akui itu sesuai Data Yang dibukakan oleh BPN, SHGB yang terdaftar atas nama Ibu Fonny Ande;
- Bahwa saksi selaku Kuasa Hukum dari Bapak Abdul Gaffar dg.Nappa hampir setiap hari ke lokasi tempat Penjualan Coto Depag;
- Bahwa kondisi pertama kali lokasi pada tempat Penjualan Coto Depag yaitu Waktu pertama kali masuk ke lokasi terdapat penjual sari laut, dan saya sampaikan bahwa kami adalah penyewa baru tanah ini dan minta untuk dikosongkan karena sudah habis masa kontraknya, berupa tanah kosong, tidak ada bangunan, kami yang membangun semi permanen untuk kegiatan penjualan coto;
- Bahwa seingat saksi melakukan pengecekan SHGB ke kantor pertanahan tanggal 15 Mei 2023 (dua ribu dua puluh tiga) ;
- Bahwa saksi melakukan pengecekan SHGB ke kantor pertanahan bersama Kuasa Hukum Ibu Fonny Ande;
- Bahwa bukan untuk saksi dicetak tanda bukti pengecekan SHGB ke kantor pertanahan karena waktu itu yang mengisi aplikasi adalah pihak pemohon adalah Pihak Ibu Fonny Ande selaku pemilik SHGB dan tanda terima diberikan kepada pemohon;
- Bahwa saksi mengetahui bukti Tergugat II Intervensi yang diberi tanda T.II.INTV-6 yaitu Kuitansi Berita Acara dan Pernyataan

Halaman 56 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



Bersama antara Wahyudi Kasrul, S.H. dan Resky Cancer Putra, S.H., M. Hum.;

- Bahwa benar saksi yang bertandatangan pada bukti Tergugat II Intervensi yang diberi tanda T.II.INTV-6 yaitu Berita Acara dan Pernyataan Bersama antara Wahyudi Kasrul, S.H. dan Resky Cancer Putra, S.H., M. Hum.;
- Bahwa kapasitas saksi mendampingi Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa adalah Sebagai Konsultan Hukum dan Kuasa Hukumnya, pada tahun 2017 (dua ribu tujuh belas) sebagai Konsultan Hukum, pada hari ini saksi membawa dokumen tersebut, setiap tahun diperbaharui Surat Kuasanya, Surat Kuasa awal pada tahun 2019 (dua ribu sembilan belas), lalu 2020 (dua ribu dua puluh) terakhir surat kuasa tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua);
- Bahwa saksi selaku Kuasa Hukum Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa melaporkan kepada prinsipal setelah melakukan pengecekan SHGB di kantor BPN, waktu itu Kuasa Hukum Pihak Fonny Ande mendatangi warung penjual coto, mendatangi klien saksi yaitu Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa dan meminta agar klien saksi untuk mendatangi bersama-sama ke kantor BPN untuk melakukan pengecekan SHGB;
- Bahwa saksi masih ingat isi bukti Tergugat II Intervensi yang diberi tanda T.II.INTV-6 yaitu Berita Acara dan Pernyataan Bersama, yang pada poin No.4 bahwa setelah pemeriksaan dilakukan secara bersama tersebut, Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan mengakui bahwa objek yang saat ini ditempati oleh Prinsipal Pihak Kedua (warung coto depag) adalah benar milik Ibu Fonny Ande, saksi membenarkan dan menandatangani Berita Acara dan Pernyataan Bersama setelah BPN yang membukakan Data di sistem bahwa SHGB atas nama Fonny Ande dan berakhir tahun 2031 (dua ribu tiga puluh satu);

Halaman 57 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini perjanjian sewa menyewa antara klien saksi Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa dengan Bapak Abdul Rasyid R sudah berakhir;
- Bahwa saat ini saksi masih sebagai Kuasa Hukum dari Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa, masih berlanjut, kontrak bersambung;
- Bahwa saat ini saksi sebagai Kuasa Hukum dari Bapak Abdul Gaffar Dg. Nappa masih mengurus permasalahan objek tanah yang terletak di Jalan Nuri No.45 Makassar karena sampai saat ini klien saksi masih direpotkan terkait adanya laporan-laporan polisi di Polrestaes dan Polda;
- Bahwa saksi mengetahui status dari Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa terkait laporan polisi di Polrestaes adalah dilaporan diduga tersangka pertama;
- Bahwa saksi mengetahui status laporan polisi di Polrestaes yaitu status laporan dihentikan sementara karena ada Perkara di Pengadilan Negeri Makassar;
- Bahwa saksi masih ingat keadaan fisik di lokasi objek sengketa pada saat mendampingi klien saksi Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa pada tahun 2017 (dua ribu tujuh belas) yaitu masih berupa tanah darat belum ada bangunan ditempati penjual sari laut, bangunan bongkar pasang berupa tenda;
- Bahwa seingat saksi adanya keberatan dari pihak lain terhadap klien saksi Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa terkait lokasi objek sengketa tanah yang terletak di Jalan Nuri No.45 Kota Makassar yaitu nanti pada tahun 2022 (dua ribu dua puluh dua) ada surat somasi dari Kuasa Hukum Ibu Fonny Ande;
- Bahwa saksi mengetahui yang menguasai terkait lokasi objek sengketa tanah yang terletak di Jalan Nuri No.45 Kota Makassar sebelum tahun 2022, adalah Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa, Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa adalah Pemilik Coto Depag karena dia menyewa tanah dari Bapak Aras Rasyid R tersebut untuk lokasi menjual coto sejak tahun 2017 (dua ribu tujuh belas);

Halaman 58 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



- Bahwa saksi mengetahui Bapak Abdul Gaffar Dg.Nappa tidak pernah menyewa tanah tersebut kepada pihak lain, dia menyewa tanah tersebut hanya dari Bapak Aras Rasyid R.;

Tergugat tidak mengajukan saksi dan/atau ahli dalam perkara ini;

Tergugat II Intervensi juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya:

Saksi Tergugat II Intervensi:

1. SULTAN;

- Bahwa benar saksi bekerja sebagai Staf Ibu Fonny Ande, saksi bekerja sebagai Staf Ibu Fonny Ande sejak tahun 2011 (dua ribu sebelas);
- Bahwa tugas saksi bekerja sebagai Staf Ibu Fonny Ande adalah mengurus dan mengantar dokumen;
- Bahwa saksi pernah ditugaskan oleh Ibu Fonny Ande untuk membayar SPPT PBB atas lokasi tanah miliknya yang terletak di Jalan Nuri yaitu setiap tahunnya sejak tahun 2015 (dua ribu lima belas) sampai tahun 2023 (dua ribu dua puluh tiga), namun bukti pembayaran PBB ada yang tercecer pada saat pindah kantor dari Makassar ke Parepare;
- Bahwa saksi sudah disuruh membayar oleh Ibu Fonny Ande untuk membayar SPPT PBB Tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat) atas lokasi tanah miliknya yang terletak di Jalan Nuri, namun setelah mau dibayar di Bank BPD Sulselbar bukan lagi atas nama Ibu Fonny Ande;
- Bahwa saksi masih ingat atas nama yang tertera di SPPT PBB atas lokasi tanah yang terletak di Jalan Nuri sejak tahun 2015 (dua ribu lima belas) sampai tahun 2023 (dua ribu dua puluh tiga) adalah sejak tahun 2015 (dua ribu lima belas) atas nama Kertas Gowa nanti tahun 2023 (dua ribu dua puluh tiga) sudah berubah nama atas nama Fonny Ande;
- Bahwa saksi melaporkan kepada Ibu Fonny Ande terkait perubahan nama tersebut bukan lagi atas namanya, waktu itu Ibu



Fonny Ande katakan kepada saksi nanti kita cari informasi siapa pihak yang telah mengubah namanya di SPPT PBB;

- Bahwa saksi pernah ke lokasi objek sengketa tanah milik Ibu Fonny Ande yang terletak di Jalan Nuri, waktu itu saksi ke lokasi dan bertemu dengan Bapak Haji Penjual Coto, dan saksi menanyakan bahwa tanah yang dia sewa tempat menjual coto adalah tanah milik Ibu Fonny Ande;
- Bahwa pada saat saksi ke lokasi objek sengketa tanah milik Ibu Fonny Ande yang terletak di Jalan Nuri dan bertemu Penjual Coto meminta bukti kepemilikan Hak dari Ibu Fonny Ande, waktu itu Bapak Haji Penjual Coto, menanyakan kepada saksi mana bukti kepemilikan dan saksi perlihatkan fotokopi sertipikat atas nama Ibu Fonny Ande;
- Bahwa seingat saksi sejak tahun 2014 (dua ribu empat belas) Ibu Fonny Ande membeli tanah yang terletak di Jalan Nuri;
- Bahwa saksi mengetahui sertipikat tanah yang terletak di Jalan Nuri atas nama Ibu Fonny Ande sejak tahun 2014 (dua ribu empat belas), saksi diperlihatkan fotokopi sertipikat atas nama Ibu Fonny Ande setelah terjadi jual beli saksi disuruh untuk mengecek lokasi;
- Bahwa setahu saksi tidak ada pihak lain yang memiliki sertipikat di lokasi tanah milik Ibu Fonny Ande;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Staf Pribadi Ibu Fonny Ande sejak tahun 2011 (dua ribu sebelas), tugas saksi mengantar dokumen serta mendampingi Ibu Fonny Ande sebagai sopir dan sebagai Staf Ibu Fonny Ande;
- Bahwa saksi lupa tahun 2014 (dua ribu empat belas) mengecek lokasi bangunan apa saja yang terdapat waktu itu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasannya sehingga terjadi perubahan nama di SPPT PBB pada tahun 2024 (dua ribu dua puluh empat)

Halaman 60 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



- Bahwa saksi tidak mengetahui proses pengurusan perubahan di SPPT PBB tahun 2023 (dua ribu dua puluh tiga) atas nama Fonny Ande, bukan saksi yang mengurus perubahan nama tersebut;
- Bahwa setahu saksi Ibu Fonny Ande tidak pernah menguasai secara fisik lokasi tanah tersebut semenjak dibeli tahun 2014 sampai kurun waktu tahun 2023 (dua ribu dua puluh tiga);
- Bahwa saksi tidak mengetahui proses pengurusan penerbitan sertifikat atas nama Fonny Ande, bukan saksi yang mengurus;
- Bahwa saksi melamar pekerjaan sebagai staf yang bekerja dengan Ibu Fonny Ande;
- Bahwa saksi mengetahui jenis usaha yang dilakukan oleh Ibu Fonny Ande adalah berdagang di Parepare;
- Bahwa Ibu Fonny Ande memiliki rumah di Kota Makassar terletak di Jalan Kasuari;
- Bahwa setahu saksi Ibu Fonny Ande memperoleh tanahnya di Jalan Nuri yaitu dia membeli dari PT.Wika.;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dibeli oleh Ibu Fonny Ande di Jalan Nuri tidak pernah dimanfaatkan secara fisik oleh Ibu Fonny Ande, nanti tahun 2023 (dua ribu dua puluh tiga) saksi ke lokasi bertemu Pak Haji Penjual Coto dan saksi menyampaikan dan memperlihatkan sertifikat tanah milik Ibu Fonny Ande, setelah dari lokasi waktu itu penyampaian Ibu Fonny nanti akan menyuruh keluar Penjual Coto dari lokasi tanah miliknya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan penjual coto meninggalkan lokasi tanah yang terletak di Jalan Nuri;

Bahwa atas permohonan pihak Penggugat Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi bidang tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa *a quo* pada hari Kamis, tanggal 26 September 2024;

Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 5 November 2024, sedangkan pihak Penggugat mengajukan kesimpulannya melalui email

Halaman 61 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



ptun_makassar @gmail.com dan melalui PTSP PTUN Makassar pada tanggal 5 November 2024 dikarenakan terdapat gangguan teknis pada ecourt;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek dalam perkara *a quo* yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah : **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Kelurahan Tamarunang, tanggal 05/08/2014, Surat Ukur Nomor 00405/2014, tanggal 05/08/2014, luas 809 m² tercatat atas nama Nyonya FONNY ANDE**, (vide, T-1 dan T.II.Intv-1)

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, baik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Jawaban yang didalamnya selain memuat pokok sengketanya termuat pula mengenai eksepsi sehingga pengadilan akan terlebih dahulu mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;

EKSEPSI :

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal yang sama terhadap apa yang menjadi alasan-alasan eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka Pengadilan tidak akan menguraikannya lagi secara lengkap dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi, sebab telah termuat di dalam duduk sengketa tersebut di atas;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat didalam Jawabannya, pada pokoknya sebagai berikut :

- 1. Kewenangan Absolut Pengadilan;**
- 2. Upaya Administratif;**
- 3. Penggugat tidak memiliki Kepentingan;**

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi didalam Jawabannya, pada pokoknya sebagai berikut :



- 1. Kewenangan Absolut Pengadilan**
- 2. Tenggang waktu dan Upaya Administrasi;**
- 3. Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan;**

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi tersebut, pengadilan dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa :

Pasal 77 ayat (1): "Eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan";

Pasal 77 ayat (3): "Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa";

Menimbang, bahwa walaupun eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut) telah disampaikan dalam Jawaban, namun demikian untuk mencari kebenaran materil dan rasa keadilan atas eksepsi tersebut, maka pengadilan perlu melalui persidangan pembuktian, hal mana untuk mempelajari secara utuh dalil-dalil para pihak, alat-alat bukti, serta peraturan perundang-undangan yang mendasari terbitnya objek sengketa *a quo*, sehingga menurut hemat pengadilan terhadap eksepsi mengenai kewenangan absolut dapat diputus juga dengan eksepsi lain-lain bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan absolut pengadilan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara secara normatif dan sistematis pengaturannya ditentukan di dalam Pasal 47 jo. Pasal 1 angka 10 jo. Pasal 1 angka 9 jo. Pasal 2 jo. Pasal 3 dan jo. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang



Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa untuk lebih menyederhanakan dan mengekonomiskan pengaturan kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara dapat dirumuskan sebagai berikut :

Pasal 47 = (Pasal 1 angka 10, Pasal 1 angka 9) + (Pasal 3) – (Pasal 2, Pasal 49);

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 47 jika dihubungkan secara sistematis dengan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka dapat diambil suatu kesimpulan elemen-elemen dari suatu Sengketa Tata Usaha Negara adalah sebagai berikut :

- Elemen pertama : (wilayah materi/substansi/material sphere), adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara;
- Elemen kedua : (wilayah personal/personengebied), sengketa antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara;
- Elemen ketiga : (wilayah tempat/territorialgebied) baik di pusat maupun di daerah;
- Elemen keempat : (wilayah masalah/zakengebied) sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa apakah sengketa dalam perkara Nomor 65/G/2024/PTUN.MKS. telah memenuhi elemen-elemen sebagai suatu sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 47 Jo. Pasal 1 angka10 Undang-Undang 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UndangUndang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk itu akan dipertimbangkan dengan metode subsumsi yaitu antara fakta hukum sebagai premise minor disubsumsi ke elemen-elemen sengketa tata usaha negara sebagai premis mayor;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- No Aspek Wilayah : Fakta Hukum Perkara
1. Materi/Substansi/material sphere : Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Kelurahan Tamarunang, tanggal 05/08/2014, Surat Ukur Nomor 00405/2014, tanggal 05/08/2014, luas 809 m² tercatat atas nama Nyonya FONNY ANDE,
2. Personal/personen gebied : Sebagai pihak Penggugat adalah ARAS RASYID R. melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar; Alamat Penggugat ARAS RASYID R, di Jalan.Angkasa III No.15 RT008/RW005 Kelurahan Panaikkang Kecamatan Panakukkang .Kota Makassar Sulawesi Selatan, sedangkan tempat kedudukan Tergugat di Jalan A.P. Pettarani No. 8, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar;
3. Tempat/Territorial gebied
4. Masalah/zaken gebied : Dikeluarkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Kelurahan Tamarunang, tanggal 05/08/2014, Surat Ukur Nomor 00405/2014, tanggal 05/08/2014, luas 809 m² tercatat atas nama Nyonya FONNY ANDE,

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terpenuhinya elemen-elemen sengketa tata usaha negara dalam perkara Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas;

Halaman 65 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



Menimbang, bahwa selain itu terhadap objek sengketa yang merupakan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang mengandung bahwa sengketa tata usaha negara tersebut termasuk dalam ruang lingkup pertanahan yang memiliki titik singgung antara ragam hukum administrasi negara dengan ragam hukum lain seperti Perdata dan Pidana maka Pengadilan dalam melakukan pengujian terhadap keabsahan objek sengketa dengan mempedomani ketentuan di atas terbatas hanya pada pengujian secara administratif dalam ruang lingkup Hukum Administrasi Negara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terhadap dalil eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya tentang Kompetensi Absolut Pengadilan/Kewenangan Mengadili adalah eksepsi yang tidak berdasar menurut hukum sehingga haruslah dinyatakan tidak diterima;

Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya mendalilkan pada pokoknya bahwa objek sengketa dalam perkara a quo telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai bukti kepemilikan, dimana berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, objek sengketa tercatat pertama kali terdaftar atas nama Ir. Sumarla pada Hak Milik Nomor 57/Bontorannu, yang kemudian berubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 20001/Bontorannu berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai, yang kemudian terhadap Hak Guna Bangunan Nomor 20001/Bontorannu tercatat atas nama Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Wijaya Karya dengan adanya Pemasukan Modal, yang kemudian terhadap HGB No. 20001/Bontorannu terjadi peralihan hak jual beli ke atas nama Nyonya Fonny Ande, yang selanjutnya terhadap HGB No. 20001/Bontorannu terjadi pemekaran wilayah menjadi Hak Guna Bangunan No. 20042/Tamarunang, sehingga



sangat jelas tidak ditemukan adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat II Intervensi dalam jawabannya mendalilkan pada pokoknya berdasarkan Surat Keputusan Pengalihan dan Likuidasi Aset Perumahan Kertas Gowa No. 771/PKG/1996 tanggal 05 Januari 1996 jelas bukan merupakan bukti kepemilikan, sehingga Penggugat tidak mampu membuktikan adanya kepentingan yang diganggu;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan selaku subjek hukum yang kepentingannya dirugikan akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara berupa objek sengketa karena Penggugat adalah pemilik/menguasai sebidang tanah yang terletak di Jalan Nuri 45 Kelurahan Tamarunang Kecamatan Mariso Kota Makassar dengan luas $\pm 812 \text{ m}^2$ (delapan ratus dua belas meter persegi) sejak tahun 1996 yang mana bidang tanah tersebut diperoleh berdasarkan Surat Keputusan Pengalihan dan Likuidasi Aset Perumahan Kertas Gowa No.771/PKG/1996 tanggal 05 Januari 1996 dan yang telah diperkuat dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) Nomor:590/01/KTM/2024 tanggal 15 Januari 2024;

Menimbang, bahwa untuk mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara hanya dapat diajukan oleh mereka yang memiliki kepentingan, sebagaimana dalam hukum administrasi negara dikenal asas hukum *Geen processueel belang-geen rechtsingang* yang secara negasi diartikan tanpa ada kepentingan maka tidak akan ada gugatan. Asas hukum tersebut kemudian diturunkan dalam norma Pasal 53 ayat (1) UU PERATUN yang menyatakan ;

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pengadilan juga merujuk pada pendapat Sarjana yang dikutip oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H.,M.H.,C.N. (dalam tulisannya Kepentingan Menggugat Pada Peradilan Administrasi, Buku Bunga Rampai Peradilan Administrasi Kontemporer, hal-171) yang menyebutkan:

“Bahwa dalam perkembangannya, kepentingan tidak langsung juga dapat diterima sebagai kepentingan menggugat namun harus dibatasi pada hukum kausalitas terbatas yaitu akibat yang dengan jelas/gamblang dapat ditentukan”.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menilai kepentingan dan/atau *legal standing* Penggugat untuk menentukan keabsahan objek sengketa harus didasarkan atas hubungan hukum antara objek sengketa disatu sisi dengan Penggugat di sisi lain;

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa, maka dapat diketahui bahwa sebelumnya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20001, Desa/Kelurahan Bontorannu, tanggal 25 Juli 2001, Surat Ukur Nomor : 00024/2001, tanggal 13 Juli 2001 Luas : 809 m² atas nama pemegang hak Perusahaan Perseroan (PERSERO) PT. WIJAYA KARYA, dengan tanggal berakhirnya hak ; 22 Juni 2031, dan kemudian beralih kepada Nyonya Fonny Ande berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 113/2014, tanggal 19 Mei 2014 dan berdasarkan Keputusan Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II Kota Makassar menjadi Desa/Kelurahan/Kec. Mariso diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Kelurahan Tamarunang, tanggal 05/08/2014, Surat Ukur Nomor 00405/2014, tanggal 05/08/2014, luas 809 m² tercatat atas nama Nyonya FONNY ANDE, oleh karenanya untuk membuktikan adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan atas penerbitan objek sengketa, maka baik dari segi nilai-nilai yang harus dilindungi hukum maupun dari segi tujuan yang hendak dicapai Penggugat dengan Gugatan *a quo*, tidak dapat dikaitkan langsung dengan objek sengketa *a quo*, melainkan haruslah dilihat terlebih dahulu ada atau tidaknya hubungan hukum antara Penggugat dengan bidang tanah yang di atasnya diterbitkan Hak Guna Bangunan

Halaman 68 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud objek sengketa *a quo*, pada saat atau sebelum penerbitan objek sengketa tersebut dari segi unsur subjek hukum yang bersengketa, yang mana telah juga memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena Penggugat ialah subjek hukum perseorangan (*naturlijke persoon*) dan Tergugat ialah Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan pendaftaran Hak Guna Bangunan sebagaimana objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-1 berupa Surat Keputusan Pengalihan dan Likuidasi Aset Perumahan Kertas Gowa No.771/PKG/1996 tanggal 05 Januari 1996, ditemukan fakta bidang tanah yang di atasnya telah diterbitkan objek sengketa, pada tanggal 5 Desember 1994 Direktur Utama PT. Kertas Gowa memberikan kuasa dan menguasai bidang tanah objek sengketa kepada Penggugat, kemudian Direktur Utama PT. Kertas Gowa memutuskan untuk memberikan kepada Penggugat berupa aset milik PT. Kertas Gowa berupa bekas rumah jabatan Mantan Kepala Biro Personalia yaitu Bapak Tehu Tlpiori yang terletak di Jalan Nuri, Kelurahan Tamarunang, Kecamatan Mariso (*in casu* bidang tanah objek sengketa *a quo*) yang sebelumnya dibeli oleh Direktur Utama Perum Kertas Gowa pada tahun 1970 dengan ukuran 14 meter lebar dan panjang 58 meter;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4, berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) Nomor : 590 01/KTM/I/2024, 15 Januari 2024 dari Lurah Tamarunang, diketahui bahwa sejak tahun 1996 Penggugat telah menguasai bidang tanah tersebut secara terus menerus, hal ini bersesuaian dengan Hasil Pemeriksaan Setempat pada tanggal 21 Oktober 2024, dan Pajak Bumi dan Bangunan objek sengketa untuk tahun terakhir yaitu tahun 2024 tercatat atas nama Penggugat (vide bukti P-6), serta sebaliknya berdasarkan keterangan Saksi Sultan sebagai staf dari Nyonya Fonny Ande dipersidangan tanggal 22 Oktober 2024 pada pokoknya bahwa Nyonya Fonny Ande tidak pernah menguasai atau menggunakan objek sengketa;

Halaman 69 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena penguasaan sebidang tanah oleh Penggugat yang dijadikan dasar adanya kepentingan yang dirugikan atas diterbitkannya keputusan objek sengketa secara formal diperoleh pada tahun 1996 (vide bukti P-1), dan Penggugat sejak itu pula telah menguasai objek sengketa, hal ini bersesuaian dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) Nomor:590/01/KTM/2024 tanggal 15 Januari 2024 serta Hasil Pemeriksaan Setempat, sebelum objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat disamping itu Penggugat juga dapat membuktikan surat lama berupa bukti P-1 yang menjadi data yuridis perolehan penguasaan bidang tanahnya secara terus menerus sebagai dasar untuk membuktikan bahwa Penggugat mempunyai kepentingan, maka dengan demikian Penggugat memiliki kapasitas atau kedudukan hukum/kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut, telah cukup menjadi dasar kepentingan Penggugat sebagaimana yang dimaksud menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak berkepentingan adalah tidak beralasan hukum sehingga harus dinyatakan tidak diterima;

Tenggang waktu dan Upaya Administrasi;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya mendalilkan terhadap dalil gugatan di atas yang pada intinya menyatakan Penggugat telah melakukan upaya administratif berupa keberatan namun tidak disertai dengan banding administratif, sehingga sangat jelas Penggugat tidak menempuh/menggunakan seluruh upaya administratif yang ada, sebagaimana diatur dalam Pasal 76 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Oleh karena Penggugat belum menempuh/menggunakan seluruh upaya administratif yang ada, maka sudah sepatutnya agar Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan *sengketa a quo*;

Halaman 70 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam Jawabannya mendalilkan oleh karena Penggugat telah mengetahui objek sengketa pada Tahun 2023 dan tidak mengajukan upaya administratif dalam tenggang waktu berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan pada pokoknya awal mula objek sengketa tersebut diketahui Penggugat pada tanggal 6 Mei 2024 yaitu pada saat diperlihatkan oleh Kuasa Hukum dari Abdul Ghaffar Dg. Nappa yaitu pihak Penyewa pada obyek tanah milik Penggugat, selanjutnya pada tanggal 3 Juni 2024 Penggugat mengajukan keberatan, akan tetapi sampai diajukannya Gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 15 Juli 2024 belum ada jawaban dari Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan telah diatur secara limitatif dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut.”

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 1991 yang mengatur : Bagi pihak yang tidak dituju dalam surat keputusan tersebut dihitung secara kasuistis, yaitu 90 hari sejak saat pihak ketiga tersebut mengetahui secara sah menurut hukum, dan hal ini selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 41/K/TUN/1994, tanggal 10 November 1994 mengatur kaidah hukum bahwa:

“Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan pagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dihitung secara kasuistis sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh

Halaman 71 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa *a quo*, pengadilan menilai bahwa Penggugat bukanlah pihak yang dituju secara langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa, melainkan merupakan pihak ketiga yang kepentingannya berkaitan dengan keputusan yang menjadi objek sengketa, sehingga perhitungan tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju secara langsung oleh keputusan tata usaha negara yang dianggap telah merugikannya adalah sejak ia merasa dirugikan dan mengetahui objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan telah diberlakukannya Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi, maka penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung sejak setelah menempuh Upaya Administratif, yang tertuang dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) yang menyatakan sebagai berikut :

“Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif”.

Menimbang, bahwa terkait dengan upaya administratif yang telah ditempuh oleh pihak Penggugat sesuai bukti P-9 yaitu berupa Surat Keberatan dari Penggugat tanggal 3 Juni 2024 melalui kuasanya dan telah diterima oleh Tergugat sesuai tanda terima tanggal 3 Juni 2024 (vide bukti P-8) membuktikan bahwa benar Penggugat telah mengajukan keberatan dan telah diterima oleh Tergugat dan selanjutnya meskipun terhadap surat keberatan Penggugat tersebut telah diterima oleh Tergugat dan ternyata tidak ditanggapi, hingga kemudian Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yaitu pada tanggal 16 Juli 2024, sehingga jika dihitung saat gugatan didaftarkan dengan setelah menempuh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya administratif ternyata tidak melebihi tenggang waktu pengajuan gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif,

Menimbang, bahwa selain daripada itu terkait dengan upaya administratif, pengadilan perlu juga mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa ketentuan Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, tidak bersifat imperatif karena tidak mengatur secara eksplisit bagi masyarakat yang tidak menerima keputusan dan/atau tindakan Pejabat Pemerintahan “diharuskan” mengajukan upaya keberatan dan/atau banding administrasi, akan tetapi hanya bersifat suatu kebolehan, karena adanya kesempatan yang diberikan kepada masyarakat untuk dapat mengajukan keberatan dan/atau banding administrasi. Dengan demikian kualitas norma tersebut bukan sebagai “kewajiban” yang bersifat memaksa, akan tetapi merupakan suatu kesempatan yang diberikan undang-undang kepada masyarakat yang implementasinya tentu tergantung pada kemauan dan kehendak masyarakat yang bersangkutan;
- Bahwa oleh karena jiwa Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan adalah untuk mewujudkan pelayanan yang prima termasuk mengoptimalkan penyelesaian masalah secara internal oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, akan tetapi normanya tidak memadai atau tidak lengkap, sehingga untuk mengisi kekosongannya, dalam rangka untuk memperkuat dan mendorong penerapannya di tataran eksekutif, dikeluarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif. Pasal 2 ayat (1) menyebutkan: “Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif”. Ketentuan pada Peraturan

Halaman 73 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



Mahkamah Agung tersebut juga tidak menyatakan secara eksplisit adanya “keharusan” pengajuan upaya administrasi sebelum pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, Hakim Tata Usaha Negara hendaklah bersikap arif dan bijaksana, dengan melihat secara utuh, objektif dan proporsional agar tidak menghilangkan hak gugat warga masyarakat sebagai hak asasi untuk memperjuangkan hak konstitusionalnya melalui pengadilan dalam bingkai negara hukum Pancasila, apalagi adanya kedudukan yang tidak setara antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana yang dijamin secara tegas oleh hukum dasar negara Indonesia pada Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 28 D ayat (1), Pasal 28 I ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 17 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, dan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

- Bahwa selama waktu proses upaya administratif maka tenggang waktu menjadi terbantarkan, apalagi dalam perkara a quo Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat, namun didiamkan saja;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, pengadilan berpendapat pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh Penggugat dinilai sudah terpenuhi sebagaimana dimaksud Pasal 76 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan junctis Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif dan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Tentang Tenggang waktu dan Upaya Adminitrasi adalah tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan mengenai eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi di atas, maka oleh karena



eksepsi-eksepsi tersebut dinyatakan tidak diterima seluruhnya, maka selanjutnya pengadilan akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa ;

POKOK SENGKETA :

Menimbang, bahwa Penggugat pada pokoknya memohon kepada pengadilan untuk menyatakan batal/atau tidak sah objek sengketa dengan mendalilkan bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Menimbang, bahwa Tergugat membantah gugatan Penggugat tersebut dengan mendalilkan bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Menimbang, bahwa dalam mempertimbangkan Pembuktian atas pokok sengketa *a quo* Pengadilan berpedoman pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim serta menggunakan tolak ukur sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 yaitu apakah keputusan objek sengketa *a quo* diterbitkan dengan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 52 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi

Pemerintahan dinyatakan bahwa:

(1) Syarat sahnya Keputusan meliputi:

- a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang
- b. dibuat sesuai prosedur; dan;
- c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan;



(2) Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB;

Menimbang, bahwa dengan demikian suatu Keputusan Tata Usaha Negara dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila keputusan yang bersangkutan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural, substansial atau dikeluarkan oleh pejabat yang tidak berwenang, dimana jika dari salah satu aspek tidak terpenuhi maka sudah cukup beralasan hukum bagi Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa secara sistematis terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai aspek kewenangan Tergugat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dalam Hukum Administrasi Negara terdapat Asas hukum yang menyatakan *Geen bevoegheid zonder verantwoordelijkheid* yang bermakna tiada wewenang tanpa pertanggungjawaban. Hal ini berarti didalam setiap wewenang yang diberikan kepada pejabat tata usaha negara termasuk Tergugat terdapat tanggung jawab atau harus dapat dipertanggungjawabkan sehingga dalam setiap penerbitan keputusan harus dilandasi oleh wewenang yang cukup ;

Menimbang, bahwa menyangkut aspek kewenangan, pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berwenang menyelenggarakan pendaftaran tanah, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Dengan demikian tindakan Tergugat *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan telah sesuai dengan kewenangan yang ada padanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan dari aspek prosedural dan substansial terhadap proses penerbitan surat keputusan objek sengketa, yaitu apakah terdapat

Halaman 76 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



ketentuan yang bersifat prosedural maupun substansial dilanggar oleh Tergugat atau tidak, pada saat mempersiapkan/menerbitkan keputusan objek sengketa, sehingga surat keputusan objek sengketa *a quo* menjadi cacat yuridis atau tidak;

Menimbang, bahwa untuk menguji segi prosedural maupun substansi dari penerbitan obyektum litis secara hukum pengadilan akan mempedomani ketentuan Pasal 73 sampai dengan Pasal 76 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur :

Pasal 73

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan untuk:
 - a. melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
 - b. mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
 - c. mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 74

Permohonan pengukuran bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf :

- a diajukan oleh yang berkepentingan untuk keperluan :
- a. persiapan permohonan hak baru;
 - b. pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah;
 - c. pengembalian batas;
 - d. penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah;



- e. inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku.
- f. lain-lain dengan persetujuan pemegang hak

Pasal 75

Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf b harus disertai dengan dokumen asli untuk membuktikan hak atas bidang tanah yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pasal 76

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :
 - a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
 - b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
 - c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
 - d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
 - e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau



- f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
 - g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
 - j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
 - l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
 - m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.
- (2) Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam



kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

(3) Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:

1) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;

2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;

3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;

4) bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;

5) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.

b. keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, pada pokoknya menyebutkan :

Pasal 33 :

- (1) Permohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis.
- (2) Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat :
 1. Keterangan mengenai pemohon :
 - a. Apabila..... dan seterusnya.....;
 2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
 - a. Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
 - b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya) ;
 - c. Jenis tanah (pertanian, non pertanian) ;
 - d. Rencana penggunaan tanah ;
 - e. Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara) ;
 3. Lain-lain :
 - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon ;
 - b. Keterangan lain yang dianggap perlu;

Pasal 37 ayat (1) ;

Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan

Halaman 81 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 104 :

(1) Pembatalan hak atas tanah meliputi pembatalan keputusan pemberian hak, sertifikat hak atas tanah keputusan pemberian hak dalam rangka pengaturan penguasaan tanah.

(2) Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat

(1)

diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertifikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Pasal 106 ayat (1) :

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan;

Pasal 107 :

Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah :

- a. kesalahan prosedur
- b. kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. kesalahan subjek hak
- d. kesalahan objek hak
- e. kesalahan jenis hak
- f. kesalahan perhitungan luas
- g. terdapat tumpang tindih hak atas tanah
- h. data yuridis atau data data fisik tidak benar ; atau
- i. kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif

Pasal 119 :

Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum



administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertifikatnya tanpa adanya permohonan;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mempelajari bukti bertanda T-1 dan T.II.Intv-1, diketahui dasar Hak Guna Bangunan obyek sengketa adalah Konversi, dengan penunjuk sertifikat pengganti karena blanko baru (M.57/Bontorannu);

Menimbang, bahwa pengadilan di persidangan telah meminta kepada Tergugat untuk melampirkan warkah lengkap pendaftaran Hak Guna Bangunan objek sengketa, maupun M.57/Bontorannu, namun sampai perkara ini diputus, tidak juga dilampirkan dan diajukan sebagai bukti tambahan Tergugat, dimana harusnya dokumen tersebut tetap ada dan tersimpan di Kantor Pertanahan Kota Makassar, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Tergugat dinilai tidak dapat membuktikan bahwa objek sengketa telah diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari fakta di persidangan dan pemeriksaan setempat, para pihak telah mengakui lokasi dan letak tanah yang disengketakan adalah sama dengan bidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa *in litis*;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mencermati bukti T-2 berupa Surat Ukur Nomor : 00024/2001, maka diketahui bahwa fisik bidang tanah objek sengketa berupa suatu perkarangan yang di atasnya terdapat rumah batu;

Menimbang, bahwa terkait dengan data fisik, meskipun objek sengketa akan berakhir haknya pada tanggal 22 Juni 2031, namun Pengadilan tidak melihat adanya bukti penguasaan fisik berupa penguasaan riel dari pemegang hak objek sengketa (*in casu* Tergugat II Intervensi), hal ini sesuai dengan keterangan Saksi atas nama Sultan sebagai staf dari Nyonya Fonny Ande dipersidangan tanggal 22 Oktober 2024 pada pokoknya menyatakan bahwa Nyonya Fonny Ande tidak pernah



menguasai atau menggunakan objek sengketa, sedangkan pihak Penggugat sejak tahun 1996 sampai sekarang telah menguasai bidang tanah yang di atasnya diterbitkan objek sengketa secara terus menerus dan bahkan pada tahun 2017 disewakan lokasi bidang tanah kepada Abd. Gaffar Dg. Nappa (vide bukti P-12, P-13 dan bersesuaian dengan keterangan Saksi atas nama Resky Cancer Putra); Dan hal ini pula dikuatkan dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) Nomor : 590 01/KTM/I/2024, 15 Januari 2024 dari Lurah Tamarunang, serta bersesuaian dengan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 21 Oktober 2024, serta disamping itu ternyata Penggugat untuk tahun 2024 masih tercatat sebagai orang yang menguasai secara administratif bidang tanah yang di atasnya diterbitkan objek sengketa sesuai bukti Pembayaran PBB tahun 2024 atas nama Penggugat (vide bukti P-6);

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Intervensi tidak dapat menunjukkan bukti berkaitan dengan data fisik sedangkan Penggugat dapat membuktikan adanya penguasaan fisik bidang tanah yang di atasnya diterbitkan objek sengketa, maka Tindakan Tergugat patut dianggap tidak meneliti kebenaran data fisik permohonan Hak Guna Bangunan pada objek sengketa sehingga tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 32 (1) dan Pasal 107 huruf h Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kecermatan maka pengadilan berpendapat bahwa telah terbukti terdapat cacat hukum administrasi atau kesalahan dalam proses penerbitan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka pengadilan berpendapat dan menyimpulkan bahwa telah terbukti dalam penerbitan berupa : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Kelurahan Tamarunang, tanggal 05/08/2014, Surat Ukur Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00405/2014, tanggal 05/08/2014, luas 809 m² tercatat atas nama Nyonya FONNY ANDE, bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik khususnya Asas Kecermatan, oleh karenanya tuntutan Penggugat supaya keputusan tersebut dinyatakan batal beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena keputusan *a quo* dinyatakan batal, maka kepada Tergugat diwajibkan mencabut keputusan objek sengketa, sehingga tuntutan Penggugat dalam petitum gugatan yang ketiga mengenai pencabutan objek sengketa juga patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, pengadilan berkesimpulan dan berkeyakinan bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat telah terbukti untuk seluruhnya dan karenanya gugatan Penggugat harus dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai pihak yang kalah harus dihukum secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas yang terbatas, sebagaimana tercantum di dalam ketentuan Pasal 107 UU PERATUN yang menentukan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis Hakim mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap seluruh alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak untuk memutus dan menyelesaikan sengketa dalam perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang

Halaman 85 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata Usaha Negara, peraturan perundang-undangan, dan ketentuan hukum lain yang berkaitan.

MENGADILI :

EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;

POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Kelurahan Tamarunang, tanggal 05/08/2014, Surat Ukur Nomor 00405/2014, tanggal 05/08/2014, luas 809 m² tercatat atas nama Nyonya FONNY ANDE;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20042/Kelurahan Tamarunang, tanggal 05/08/2014, Surat Ukur Nomor 00405/2014, tanggal 05/08/2014, luas 809 m² tercatat atas nama Nyonya FONNY ANDE;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.485.500,00 (Satu Juta Empat Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Lima Ratus Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, pada Hari Selasa, tanggal 12 November 2024, oleh Andi Jayadi Nur, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Lutfi, S.H dan Andi Darmawan, S.H., M.H, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada Hari Selasa, tanggal 19 November 2024 oleh Andi Jayadi Nur, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Lutfi, S.H dan Sanny Pattipeilohy, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota dibantu oleh Dwi Putri Handayani, S.H, Panitera

Halaman 86 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar serta dihadiri secara elektronik oleh kuasa hukum para pihak.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd,
Lutfi, S.H

Meterai/Ttd,
Andi Jayadi Nur, SH.,MH

Ttd,
Sanny Pattipeilohy, S.H., M.H;

Panitera Pengganti,

Ttd,
Dwi Putri Handayani, S.H

Rincian biaya perkara :

1.	PNBP Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2.	Panggilan	: Rp. 50.500,00
3.	Meterai	: Rp. 20.000,00
4.	Redaksi	: Rp. 20.000,00
5.	PNBP Panggilan	: Rp. 30.000,00
6.	ATK	: Rp. 125.000,00
7.	P. Setempat	: Rp. 1.200.000,00
8.	PNPB Pendaftaran Surat. Kuasa	: Rp. 10.000,00
Jumlah Rp.		: Rp. 1.485,500,00

(Satu Juta Empat Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Lima Ratus Rupiah);

Halaman 87 dari 87 halaman Putusan Nomor : 65/G/2024/PTUN.MKS