



PUTUSAN

Nomor : 28/G/2022/PTUN MKS

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara :

Nama : **SOEDIRJO ALIMAN;**
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat tinggal : Jalan Gunung Bawakaraeng No.73, Kelurahan Gaddong, Kecamatan Bontoala, Kota Makassar;
Pekerjaan : Perdagangan;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama:
1. H. ULIL AMRI, SH., MH ;
2. NUR IKHSAN HASANUDDIN, SH ;
Keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada “Kantor Hukum H. Ulil Amri, S.H., M.H. & Rekan.” beralamat kantor di Jalan Nico Komplek Latimojong Square Blok H No. 25, Kelurahan Lariang Bangi, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, domisili elektronik: ulilamrilawyer@gmail.com;

berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 25 Februari 2022 ;

selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT :

M E L A W A N :

1. Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR.**

Tempat kedudukan : Jalan Andi Pangerang Pettarani No. 8, Makassar, Sulawesi Selatan.

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 637/SKU.73. 71.MP.02.01/III/2022, tanggal 09 Maret 2022;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. HARDIANSYAH, SH.,MH Jabatan Kepala seksi Pengendalian dan penanganan Sengketa Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
2. KHADIJAH SYAHRUNA, SH Jabatan Penata Pertanahan Pertanahan Pratama Kantor

Halaman 1 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



Pertanahan Kota Makassar ;

3. IRA TRESNAWATI, SH Jabatan Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota Makassar;
4. NADILA MAYSILA HERDAREZKI, SH Jabatan Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota Makassar ;
5. NUR JANNAH, SH, Jabatan Staf seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Makassar ;
6. PUTU LINGGA PRABHAWATI, SH Jabatan Seksi Pengendalian dan penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Makassar ;
7. MIRANDA, SH, Jabatan PPNPN pada substansi Pengendalian Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Makassar ;
8. RESTY HAESTRIANI BUHAERAH, SH Jabatan PPNPN pada substansi Penanganan sengketa konflik dan perkara, Kantor Pertanahan Kota Makassar ;

Ke-delapan Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan PNS pada Kantor Pertanahan Kota Makassar beralamat di Jalan A.P.Pettarani Nomor:8 Makassar berdomisili elektronik: pmppbpmks@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

2. Nama : **YUSUF TYOS**;
Kewarganegaraan : Indonesia;
Tempat tinggal : di Jalan Gading Elok Utara I FA-3-1, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading RT/RW. 013/011 Jakarta;

- Pekerjaan : Wiraswasta;
dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya, masing-masing bernama :
1. ISMAIL MANAF, SH.,MH ;
2. ZAINUDDIN, SH ;
3. SYAFRUDIN B, SH ;
4. REZA NUSHWANDY, SH.,MH ;

Ke empatnya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Wijaya Kusuma I Blok K 5/28 (Komp. Kesehatan Banta-Banteng), Kota Makassar, domisili



elektronik:zainuddinsh957@gmail.com; berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 14 April 2022 ; selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI 1 ;

3. PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk berdasarkan Akta Pendirian Nomor:34, tertanggal 14 Mei 1991, yang dibuat dihadapan M.J. Grace Kawi Tandiar, SH. Notaris di Makassar yang pengesahannya melalui Surat Keputusan Kehakiman Republik Indonesia, tertanggal 24 Maret 1999 Nomor: 2288.HT.01.01.Th.99 yang telah memperoleh pengesahan dari Ditjen AHU-KEMENKUMHAM RI Nomor: AHU-74889.A.H.01.02 Tahun 2008, tanggal 17 Oktober 2008, dalam hal ini diwakili oleh Ali Said selaku Presiden Direktur dan Danang Kemayan Jati selaku Direktur PT. Gowa Makassar Tourism Development Terbuka (PT.GMTD,Tbk.) dan berdasarkan Akta Nomor 09 tertanggal 25 Mei 2021 yang dibuat dihadapan Ridwan Nasing, SH. Notaris di Makassar, Bertempat Tinggal di Jalan Metro Tanjung Bunga Mall GTC GA-9 No.18 Kota Makassar ; dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya, masing-masing bernama :

1. SULAIMAN SYAMSUDDIN, SH.,MH :
2. REALIZHAR ADILLAH KHARISMA RAMADHAN,SH.,MH:
3. MUHAMMAD SARIF NUR. SH :
4. HADI IMAN KURNIADI, SH :

Ke empatnya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada SULAIMAN SYAMSUDDIN PARTNERSHIP LAW FIRM, beralamat kantor di Jalan DR.Sam Ratulangi Nomor. 59 Komp. Perkantoran Mess Nala Ruko No.11 Kelurahan Mamajang Luar, Kecamatan Mamajang, Kota Makasar, domisili elektronik: Sulaimansyamsuddin.ss@gmail.com;- berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor:018/SK/LGL-TB/IV/2022, tanggal 14 April 2022, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II INTERVENSI 2 ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ;
Telah membaca :

Halaman 3 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



1. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 28/PEN-DIS/2022/PTUN.Mks, tanggal 4 Maret 2022, tentang Lolos Dismissal ;
2. Penetapan Plh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 28/PEN-MH/2022/PTUN.Mks., tanggal 4 Maret 2022, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 28/PEN-PPJS/2022/PTUN.Mks., tanggal 4 Maret 2022, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti ;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 28/PEN-PP/2022/PTUN.Mks., tanggal 4 Maret 2022, tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 28/PEN-HS/2022/PTUN.Mks., tanggal 6 April 2022, tentang Hari Persidangan Pertama dan Jadwal Persidangan (*Court Calendar*) Secara Elektronik Acara Jawab-Jinawab;
6. Penetapan Hakim Ketua Sidang Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 28/PEN-HS/2022/PTUN.Mks., tanggal 14 Juni 2022, tentang Jadwal Persidangan pembuktian sampai dengan Pembacaan Putusan;
7. Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang bersangkutan paut dengan sengketa ini ;
8. Telah mendengar keterangan dari pihak-pihak yang bersengketa dan saksi-saksi di persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat tertanggal 2 Maret 2022 telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar secara elektronik pada tanggal 2 Maret 2022 dan telah dicatat dalam Register Perkara Nomor: 28/G/2022/PTUN.Mks. dan diperbaiki terakhir pada tanggal 6 April 2022, yang isinya menerangkan sebagai berikut ;

1. Obyek Sengketa :

Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo adalah keputusan tata usaha negara, berupa :

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20840/Maccini Sombala tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur No.04895/2013 tanggal 15 Juli 2013, Luas 4.000 M2, atas nama Yusuf Tyos;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20841/Maccini Sombala tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur No.04896/2013 tanggal 15 Juli 2013, Luas 6.000 M2, atas nama Yusuf Tyos;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20845/Maccini Sombala tanggal 3 September 2013, Surat Ukur No. 04912/2013 tanggal 3 September 2013, Luas 10.000. M2 atas nama Yusuf Tyos;

Halaman 4 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21273/Maccini Sombala tanggal 19 Juni 2015, Surat Ukur No. 05320/2015 tanggal 17 Juni 2015, Luas 15.432 M2, atas nama Yusuf Tyos;
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, Luas 43.713 M2 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk ;

2. Upaya Administratif dan Tenggang Waktu untuk Menggugat :

Bahwa oleh karena obyek sengketa tersebut terbit di atas tanah Penggugat maka Penggugat mengajukan keberatan dan meminta penjelasan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) dengan Surat tertanggal 04 Februari 2022 namun hingga batas waktu sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 75 UU. No. 30 Tahun 2004 Tentang "Administrasi Pemerintahan", keberatan Penggugat tersebut tidak mendapatkan Jawaban dan atau penjelasan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat), sehingga dengan demikian maka dengan berdasar pada ketentuan Pasal 48 ayat 2 UU. No. 5 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU. No. 9 Tahun 2004 tentang "Peradilan Tata Usaha Negara" jo Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung R.I. No. 6 Tahun 2018 Tentang "Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif" maka sengketa a quo diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar.

Bahwa oleh karena keputusan TUN *in casu* obyek sengketa a quo Penggugat ketahui dari dan berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) tertanggal 12 Januari 2022 yang diterima Penggugat pada tanggal 17 Januari 2022 maka dengan berdasar pada ketentuan Pasal 55 UU. No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 Tentang "Peradilan Tata Usaha Negara", pengajuan gugatan Penggugat dalam perkara a quo masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut ;

3. Kewenangan Mengadili

Bahwa oleh karena sengketa a quo adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha Negara antara orang *in casu* Soedirjo Aliman (Penggugat) dengan Pejabat Tata Usaha Negara *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) yang berkedudukan hukum di Jalan Andi Pangerang Petta Rani No. 8, Kota Makassar maka dengan berdasar pada ketentuan Pasal 4 jo Pasal 47 UU. No. 5 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU. No. 9 Tahun 2004 Tentang "Peradilan Tata Usaha Negara" maka Pengadilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar berwenang untuk memeriksa dan mengadili serta menyelesaikan sengketa a quo ;



4. Kepentingan Hukum

Bahwa tanah a quo semula adalah merupakan tanah garapan H. Jaja Dg. Salle berdasarkan alas hak berupa :

- a. Surat Keterangan Penggarapan Tanah Negara tanggal 19 April 1992 Reg. No. 09/19/KMS/IV/92 yang ditandatangani oleh Jaja Dg. Salle bin Jaka (H. Jaja Dg. Salle) yang diketahui dan dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar *in casu* H. Badollahi, Sm.Hk;
- b. SPPT PBB atas tanah tersebut dengan Nomor Obyek Pajak (NOP) 73.71.030.002.001-0030.0.;

Bahwa tanah a quo oleh H. Jaja Dg. Salle dialihkan (dijual) kepada Soedirjo Aliman (Penggugat) pada tanggal 27 Mei 2010 berdasarkan Surat Peralihan Hak Garapan yang disahkan oleh Widartiningsih, S.H. Notaris/PPAT di Makassar, Nomor : 137/LEG/V/2010 tanggal 27 Mei 2010 ;

Bahwa setelah kurang lebih 11 (sebelas) tahun tanah a quo berada dalam penguasaan Soedirjo Aliman (Penggugat) maka pada tanggal 27 September 2021 Penggugat mengajukan permohonan sertifikat atas tanah a quo kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) dan atas permohonan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) menindaklanjuti yaitu dengan melakukan pengukuran atas tanah tersebut yaitu pada Hari Rabu tanggal 8 Desember 2021 ;

Bahwa beberapa hari setelah dilakukan pengukuran atas tanah a quo Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) dengan suratnya tertanggal 12 Januari 2022 beserta lampirannya yang disampaikan kepada Penggugat dan diterima Penggugat pada tanggal 17 Januari 2022, menyatakan :

“Setelah dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kadasteral ditemukan bahwa lokasi yang dimohonkan tersebut berada di atas hak yang telah terbit pada tahun 1994, 2013, 2015, dan Hak yang terbit tersebut adalah obyek sengketa sebagaimana dimaksud”;

Bahwa oleh karena keputusan TUN *in casu* obyek sengketa a quo terbit di atas tanah Penggugat, hal mana merugikan kepentingan Penggugat maka dengan berdasar pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU. No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 Tentang “Peradilan Tata Usaha Negara” maka Penggugat berkepentingan untuk menggugat keputusan TUN *in casu* obyek sengketa a quo ;

5. Dasar dan Alasan Gugatan

Gugatan TUN dalam perkara a quo diajukan dengan dasar serta alasan sebagaimana yang diuraikan secara berturut-turut berikut di bawah ini :

- Bahwa H. Jaja Dg. Salle memiliki dan menguasai Tanah Garapan yang luasnya kurang lebih 30.000. M2 (*tiga puluh ribu meter persegi*),



letaknya di Gusung Delta, Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dengan batas :

Utara : Tanah garapan H. Ona (duhulu) / jalanan (sekarang);

Timur : Tanah Jaka bin Mejang (Tanah SHM No. 32) yang telah dialihkan kepada Eddy Aliman (anak dari Penggugat);

Selatan : Tanah garapan Junaid (dahulu) / GMTD, Taufan atau Hensari (sekarang);

Barat : Laut (duhulu) / tanah timbunan hasil reklamasi (sekarang);

- Bahwa tanah tersebut di garap (ditanami tanam-tanaman) oleh H. Jaja Dg. Salle mulai sejak tahun 1988 dan atas penggarapan H. Jaja Dg. Salle atas tanah tersebut maka tanah tersebut menjadi obyek pajak PBB dan setiap tahunnya PBB atas tanah tersebut dibayar oleh H. Jaja Dg. Salle;
- Bahwa atas dasar tersebut maka penguasaan dan penggarapan H. Jaja Dg. Salle atas tanah a quo didasari dengan alas hak yaitu berupa:
 - a. Surat Keterangan Penggarapan Tanah Negara tanggal 19 April 1992 Reg. No. 09/19/KMS/IV/92 yang ditandatangani oleh Jaja Dg. Salle bin Jaka (H. Jaja Dg. Salle) yang diketahui dan dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar *in casu* H. Badollahi, Sm. Hk.
 - b. SPPT PBB atas tanah tersebut dengan Nomor Obyek Pajak (NOP) 73.71.030.002.001-0030.0.
- Bahwa pada bulan Mei 2010 H. Jaja Dg. Salle dengan perantara Sarce Said Ali menawarkan tanah tersebut kepada Soedirjo Aliman (Penggugat) ;
- Bahwa atas tawaran tersebut Penggugat kemudian melakukan peninjauan lokasi mengingat di dekat tanah yang ditawarkan tersebut terdapat tanah Penggugat, dan ketika Penggugat melakukan peninjauan lokasi, H. Jaja Dg. Salle menunjukan kepada Penggugat tanah yang ditawarkan tersebut yaitu berupa tanah hamparan yang ditumbuhi popohonan dan tanam-tanaman, yang letaknya berada dipesisir pantai ;
- Bahwa agar Penggugat yakin akan kebenaran atas tanah yang ditawarkan tersebut maka Penggugat meminta kepada H. Jaja Dg. Salle dan Sarce Said Ali untuk mempertemukan Penggugat dengan H. Badollahi, Sm. Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) yang mengetahui dan membenarkan tanah garapan H. Jaja Dg. Salle tersebut dan turut menandatangani Surat Keterangan Penggarapan Tanah Negara tanggal 19 April 1992 Reg. No. 09/19/KMS/IV/92 tersebut ;
- Bahwa ketika Penggugat bertemu dengan H. Badollahi, Sm.Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) tersebut, yang pada saat itu H. Jaja Dg. Salle dan



Sarce Said Ali juga ada maka Penggugat mempertanyakan kepada H. Badollahi, Sm.Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) mengenai tanah garapan H. Jaja Dg. Salle tersebut dan Surat Keterangan Penggarapan Tanah Negara tanggal 19 April 1992 Reg. No. 09/19/KMS/IV/92 yang turut ditandatangani tersebut, dan oleh H. Badollahi, Sm.Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) menyatakan “bahwa itu memang benar”. Atas jawaban H. Badollahi, Sm. Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) tersebut maka Penggugat meminta kepada H. Badollahi, Sm.Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) untuk membuat surat pernyataan, yang akhirnya H. Badollahi, Sm.Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) membuat dan menandatangani surat pernyataan yaitu Surat Pernyataan tanggal 24 Mei 2010 ;

- Bahwa atas dasar sebagaimana yang Penggugat uraikan di atas maka dengan disaksikan oleh Sarce Said Ali dan H. Badollahi, Sm.Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) terjadilah transaksi (peralihan hak/jual beli) dan dibuatlah Surat Peralihan Hak Garapan atas tanah tersebut dari H. Jaja Dg. Salle kepada Soedirjo Aliman (Penggugat), dan Surat Peralihan Hak Garapan atas tanah tersebut di sahkan oleh Widartiningsih, S.H. Notaris/PPAT di Makassar dengan daftar Nomor : 137/LEG/V/2010 tanggal 27 Mei 2010 ;
- Bahwa setelah transaksi (peralihan hak/jual beli) tersebut maka mulai sejak saat itu tanah tersebut berada dalam penguasaan Penggugat, dan untuk keamanan tanah tersebut Penggugat menyuruh orang untuk menjaganya, dan orang yang ditunjuk untuk menjaga keamanan tanah tersebut adalah orang yang juga menjaga tanah Penggugat yang letaknya berada pada sebelah timur dari tanah tersebut ;
- Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah tersebut diterbitkan mulai sejak Tahun 1990-an awal dan dibayar terus menerus, dan oleh Penggugat dibayar mulai sejak setelah tanah tersebut beralih kepada Penggugat ;
- Bahwa pada tanggal 27 September 2021 Penggugat mengajukan permohonan sertifikat atas tanah tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) dan atas permohonan tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) menindaklanjuti yaitu dengan melakukan pengukuran atas tanah tersebut yaitu pada Hari Rabu tanggal 8 Desember 2021 ;
- Bahwa ketika Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) melakukan pengukuran Penggugat menunjuk tanah tersebut sesuai

Halaman 8 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



yang dikuasai Penggugat dengan batas-batas sebagaimana yang diuraikan di atas ;

- Bahwa beberapa hari setelah dilakukan pengukuran atas tanah tersebut Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) dengan suratnya tertanggal 12 Januari 2022 beserta lampirannya yang disampaikan kepada Penggugat dan diterima Penggugat pada tanggal 17 Januari 2022, menyatakan :

“Bahwa setelah dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan kadasteral ditemukan bahwa lokasi yang dimohonkan tersebut berada di atas hak yang telah terbit pada tahun 1994, 2013, 2015”. Hak yang terbit pada 1994, 2013 dan 2015 sebagaimana yang diuraikan dalam lampiran surat tersebut adalah:

- a. Sebahagian Sertifikat B. 21273/Maccini Sombala, SU. 05320/2015 yang terbit di atas lokasi permohonan Soedirjo Aliman seluas 6.987 M2.;
- b. Sebahagian Sertifikat B. 20845/Maccini Sombala, SU. 04912/2013 yang terbit di atas lokasi permohonan Soedirjo Aliman seluas 9.867 M2.;
- c. Sertifikat B. 20841/Maccini Sombala, SU. 04896/2013 yang terbit di atas lokasi permohonan Soedirjo Aliman seluas 6.000 M2.;
- d. Sertifikat B. 20840/Maccini Sombala, SU. 04895/2013, yang terbit di atas lokasi permohonan Soedirjo Aliman seluas 4.000 M2.;
- e. Sebahagian Sertifikat B. 20453/Maccini Sombala, SU. 01759/1994 yang terbit di atas lokasi permohonan Soedirjo Aliman seluas 15.202 M2.;

Dengan letak sebagai berikut :

- a. Sebahagian Sertifikat B. 21273/Maccini Sombala, SU. 05320/2015 yang terbit di atas lokasi permohonan Soedirjo Aliman seluas 6.987 M2. Letaknya disisi bagian barat tanah a quo dengan batas-batas :

Utara : Tanah garapan H. Ona (duhulu) / jalanan (sekarang);
Timur : Tanah a quo (Tanah Penggugat) / sebahagian Sertifikat B.20845;
Selatan : Tanah garapan Junaid (dahulu) / GMTD,Taufan atau Hensari (sekarang);
Barat : Laut (duhulu) / tanah timbunan hasil reklamasi (sekarang);

- b. Sebahagian Sertifikat B. 20845/Maccini Sombala, SU. 04912/2013 yang terbit di atas lokasi permohonan Soedirjo Aliman seluas 9.867 M2. Letaknya disisi bagian tengah tanah a quo dengan batas-batas :

Utara : Tanah garapan H. Ona (duhulu) / jalanan (sekarang);
Timur : Tanah a quo (Tanah Penggugat) / Sertifikat B.20841;



- Selatan : Tanah garapan Junaid (dahulu) / GMTD,Taufan atau Hensari (sekarang);
Barat : Tanah a quo (Tanah Penggugat) / Sertifikat B.21273;
- c. Sertifikat B. 20841/Maccini Sombala, SU. 04896/2013 yang terbit di atas lokasi permohonan Soedirjo Aliman seluas 6.000 M2. Letaknya disisi bagian tengah tanah a quo dengan batas-batas :
Utara : Tanah garapan H. Ona (duhulu) / jalanan (sekarang);
Timur : Tanah a quo (Tanah Penggugat) / Sertifikat B.20840;
Selatan : Tanah garapan Junaid (dahulu) / GMTD,Taufan atau Hensari (sekarang);
Barat : Tanah a quo (Tanah Penggugat) / Sertifikat B.20845;
- d. Sertifikat B. 20840/Maccini Sombala, SU. 04895/2013, yang terbit di atas lokasi permohonan Soedirjo Aliman seluas 4.000 M2. Letaknya disisi bagian tengah tanah a quo dengan batas-batas :
Utara : Tanah garapan H. Ona (duhulu) / jalanan (sekarang);
Timur : Tanah a quo (Tanah Penggugat) / Sertifikat B.20453;
Selatan : Tanah a quo (Tanah Penggugat) / Sertifikat B.20841;
Barat : Tanah a quo (Tanah Penggugat) / Sertifikat B.20841;
- e. Sebahagian Sertifikat B. 20453/Maccini Sombala, Gambar situasi. 01759/1994 yang terbit di atas lokasi permohonan Soedirjo Aliman seluas 15.202 M2. Letaknya disisi bagian timur tanah a quo dengan batas-batas :
Utara : Tanah garapan H. Ona (duhulu) / jalanan (sekarang);
Timur : Tanah Jaka bin Mejang (Tanah SHM No. 32) yang telah dialihkan kepada Eddy Aliman (anak dari Penggugat);
Selatan : Tanah garapan Junaid (dahulu) / GMTD,Taufan atau Hensari (sekarang);
Barat : Tanah a quo (Tanah Penggugat) / Sertifikat B.20840 dan B.20841;
- Bahwa Sertifikat B. sebagaimana yang diuraikan dalam lampiran surat tersebut menurut penjelasan Tergugat adalah :
- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20840/Maccini Sombala tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur No.04895/2013 tanggal 15 Juli 2013, Luas 4.000 M2, atas nama Yusuf Tyos;
- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20841/Maccini Sombala tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur No.04896/2013 tanggal 15 Juli 2013, Luas 6.000 M2, atas nama Yusuf Tyos;
- c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20845/Maccini Sombala tanggal 3 September 2013, Surat Ukur No. 04912/2013 tanggal 3 September 2013, Luas 10.000. M2 atas nama Yusuf Tyos;



- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21273/Maccini Sombala tanggal 19 Juni 2015, Surat Ukur No. 05320/2015 tanggal 17 Juni 2015, Luas 15.432 M2, atas nama Yusuf Tyos;
- e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, Luas 43.713 M2 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk;

Sertifikat-sertifikat pada **huruf a, b, c dan d** tersebut di atas adalah pecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Maccini Sombala, tanggal. 01 April 2013 dengan Luas 59.491 M2 atas nama PT. Mariso Indo Land Makassar yang terbit dengan prosedur **Pemberian Hak** berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor : 15/HGB/BPN-73.71/2013 tanggal 26 Maret 2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Mariso Indo Land Makassar. Sedangkan sertifikat pada **huruf e** tersebut di atas terbit dengan prosedur **Konversi / Penegasan Konversi** ;

I. Mengenai obyek sengketa“huruf a, b, c dan d” :

Sebagaimana apa yang telah diuraikan di atas, bahwa obyek sengketa pada **huruf a, b, c dan d** tersebut adalah pecahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Maccini Sombala, tanggal. 01 April 2013 dengan Luas 59.491 M2 atas nama PT. Mariso Indo Land Makassar yang terbit dengan cara **Pemberian Hak** berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor : 15/HGB/ BPN-73.71/2013 tanggal 26 Maret 2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT. Mariso Indo Land Makassar ;

Mencermati luas tanah dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20821/ Maccini Sombala yang Luasnya 59.491 M2 tersebut maka sebahagian dari luas tanah dalam sertifikat tersebut terbit di atas tanah hasil menimbun laut (reklamasi) dan sebahagian lagi *in casu* obyek sengketa pada **huruf a, b, c dan d** sebagaimana yang dijelaskan di atas terbit di atas tanah Penggugat ;

Memperhatikan letak tanah Penggugat yang berada pada Wilayah Pesisir, kemudian dikaitkan dengan luas tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Maccini Sombala dengan luas 59.491 M2 yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor : 15/HGB/BPN-73.71/2013 tanggal 26 Maret 2013, hal mana menunjukkan bahwa :

Sebahagian dari luas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam SHGB No. 20821/Maccini Sombala tersebut adalah tanah dari hasil kegiatan Reklamasi (penimbunan tanah pada Laut), dan



sebahagiannya lagi dari luas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam SHGB No. 20821/Maccini Sombala tersebut adalah tanah garapan H. Jaja Salle yang telah dioperkan haknya kepada Penggugat ;

A. Tanah dari Hasil Kegiatan Reklamasi :

Ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang diatur dalam UU. No. 27 Tahun 2007 Tentang "Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil" dan Peraturan Presiden R.I. Nomor : 122 Tahun 2013 Tentang "Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau kecil", dengan tegas menyatakan bahwa setiap orang yang akan melaksanakan reklamasi wajib :

- Membuat perencanaan reklamasi, dan perencanaan reklamasi sebagaimana dimaksud dilakukan melalui kegiatan penentuan lokasi, penyusunan rencana induk, studi kelayakan dan penyusunan rancangan detail;
- Memiliki izin pelaksanaan reklamasi, permohonan izin pelaksanaan reklamasi wajib dilengkapi dengan izin lokasi, rencana induk reklamasi, izin Lingkungan, dokumen studi kelayakan, dokumen rancangan detail reklamasi, metode pelaksanaan dan jadwal pelaksanaan reklamasi dan bukti kepemilikan dan/atau penguasaan lahan ;

(vide : Pasal 3 ayat 1 dan 2 jo Pasal 15 dan Pasal 18 ayat 1 Peraturan Presiden R.I. Nomor : 122 Tahun 2013 tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau kecil).

Dengan berdasar pada ketentuan tersebut maka segala aktivitas yang dilakukan PT. Mariso Indo Land Makassar berkenaan dengan reklamasi yang dilakukannya tidak dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena tanah yang menjadi obyek pemberian hak tersebut (sebahagian) adalah hasil kegiatan reklamasi, sementara kegiatan reklamasi tersebut dilakukan tidak berdasar pada ketentuan sebagaimana dimaksud maka Pemberian Hak kepada PT. Mariso Indo Land Makassar atas tanah tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

B. Tanah yang merupakan tanah garapan H. Jaja Salle yang telah dioperkan haknya kepada Penggugat ;

Ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana yang diatur dalam 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, dengan tegas menyatakan bahwa permohonan pemberian tanah negara untuk Hak Guna Bangunan harus dilampiri :



- Mengenai Pemohon adalah bukti kewarganegaraan Republik Indonesia atau badan hukum yang didirikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Mengenai tanahnya, antara lain surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan atau akta pelepasan hak; (vide : *Pasal 9 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*) ;

Dengan berdasar pada ketentuan tersebut maka proses pemberian tanah negara untuk Hak Guna Bangunan harus dilaksanakan bilamana ada bukti pelepasan / pengoperan hak dari H. Jaja Salle dan/atau Soedirjo Aliman (Penggugat) selaku pemegang hak garapan atas tanah negara tersebut kepada PT. Mariso Indo Land Makassar ;

Justeru hak garapan atas tanah negara H. Jaja Salle tersebut dilepaskan / dioper hak kepada Penggugat (Soedirjo Aliman) ;

Berdasar atas hal tersebut maka proses pemberian tanah negara untuk Hak Guna Bangunan kepada PT. Mariso Indo Land Makassar dilaksanakan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku *in casu* 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 ;

Berdasar atas ketentuan tersebut maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan dalam mengeluarkan/ menerbitkan Surat Keputusan Nomor : 15/HGB/BPN-73.71/2013 tanggal 26 Maret 2013 yang mendasari terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Maccini Sombala seluas 59.491 M2 atas nama PT. Mariso Indo Land Makassar adalah tidak mengacu dan tidak berdasar pada ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud (*UU. R.I. No. 27 Tahun 2007 jo PERPRES No. 122 Tahun 2012 dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999*).

Disamping itu pula maksud dikeluarkan/diterbitkannya Surat Keputusan tersebut (*Surat Keputusan Nomor : 15/HGB/BPN-73.71/2013 tanggal 26 Maret 2013 yang mendasari terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Maccini Sombala seluas 59.491 M2 atas nama PT. Mariso Indo Land Makassar*) adalah memberikan hak (Hak Guna Bangunan) kepada PT. Mariso Indo Land Makassar untuk membangun perhotelan, perkantoran dan pusat bisnis di atas tanah seluas 59.491 M2 tersebut. Akan tetapi pada kenyataannya PT. Mariso Indo Land Makassar tidak untuk



membangun perhotelan, perkantoran dan pusat bisnis di atas tanah seluas 59.491 M2 tersebut melainkan menjual tanah seluas 59.491 M2 tersebut ;

Karena tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Maccini Sombala seluas 59.491 M2 atas nama PT. Mariso Indo Land Makassar bukan untuk diperjualbelikan / dipecah habis maka tindakan Tergugat yang memecah habis Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Maccini Sombala diantaranya obyek sengketa sebagaimana dimaksud pada huruf a, b, c dan d di atas adalah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk itu maka pecahan sertifikat *in casu* obyek sengketa pada huruf a, b, c dan d adalah batal dan tidak sah; Oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Maccini Sombala seluas 59.491 M2 atas nama PT. Mariso Indo Land Makassar sudah dipecah habis / sudah tidak ada lagi maka Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Maccini Sombala seluas 59.491 M2 atas nama PT. Mariso Indo Land Makassar tidak relevan lagi untuk dijadikan obyek sengketa dalam perkara a quo. Demikian pula dengan Surat Keputusan Nomor : 15/HGB/BPN-73.71/2013 tanggal 26 Maret 2013 yang mendasari terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Maccini Sombala, karena Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Maccini Sombala tersebut sudah tidak ada maka Surat Keputusan Nomor : 15/HGB/BPN-73.71/2013 tanggal 26 Maret 2013 tidak relevan untuk turut dijadikan obyek sengketa dalam perkara a quo ;

Disamping itu pula Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara tidak seyogianya melakukan tindakan seperti itu *in casu* pemecahan sertifikat karena tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Maccini Sombala seluas 59.491 M2 atas nama PT. Mariso Indo Land Makassar peruntukannya adalah untuk membangun perhotelan, perkantoran dan pusat bisnis bukan untuk dipecah habis (diperjualbelikan) tindakan seperti itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (*khususnya asas pertimbangan, kepercayaan dan kecermatan*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 sub b UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Berdasar atas alasan hukum sebagaimana yang diuraikan di atas maka Surat Keputusan (obyek sengketa pada huruf a, b, c dan d) dalam perkara a quo adalah merupakan Surat Keputusan yang cacat yuridis ;

II. Mengenai obyek sengketa pada huruf e :

Halaman 14 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



Sebagaimana apa yang telah diuraikan di atas, bahwa obyek sengketa pada **huruf e** yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, Luas 43.713 M2 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk. terbit dengan prosedur konversi / penegasan konversi ;

Mencermati proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/ Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk. yaitu dengan prosedur konversi / penegasan konversi maka dengan berdasar pada Ketentuan-ketentuan konversi sebagaimana yang diatur dalam UU. No. 5 Tahun 1960 Tentang "Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria" jo Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang "Pendaftaran Tanah" jo Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tanggal 10 Oktober 1960 Tentang "Pelaksanaan Ketentuan UU Pokok Agraria" jo Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 tanggal 1 Agustus 1962 Tentang "Penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah", penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk. tersebut adalah tidak sah mengingat bidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994 belum ada pada tanggal 24 September 1960 (sebelum berlakunya UUPA), dikatakan demikian karena pada tahun 1971 lokasi atau tempat tersebut masih merupakan tepi pantai / laut. Hal ini didasarkan pada fakta lapangan dimana tanah Penggugat tersebut pada sebelah timurnya berbatas dengan tanah Djaka bin Medjang (orang tua H. Jaja Salle) yaitu dengan Sertifikat Hak Milik No. 32, dan Sertifikat Hak Milik No. 32 yang terbit pada tahun 1971 pada sebelah baratnya berbatas dengan tepi pantai / laut ;

Nanti pada tahun 1980-an lokasi tersebut menjadi tanah tumbuh yang kemudian digarap oleh H. Jaja Salle (anak dari Djaka bin Medjang) *in casu* tanah Penggugat dalam perkara a quo ;

Berdasar atas hal tersebut maka prosedur konversi / penegasan konversi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk. diterbitkan/dikeluarkan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (UU. No. 5 Tahun 1960 Tentang "Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria" jo Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang "Pendaftaran Tanah" jo Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tanggal 10 Oktober 1960 Tentang "Pelaksanaan Ketentuan UU Pokok Agraria" jo Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962



tanggal 1 Agustus 1962 Tentang “Penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah”);

Untuk itu maka tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam mengeluarkan/menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk. tidak mengacu dan tidak berdasar pada ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud (UU. No. 5 Tahun 1960 Tentang “Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria” jo Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang “Pendaftaran Tanah” jo Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tanggal 10 Oktober 1960 Tentang “Pelaksanaan Ketentuan UU Pokok Agraria” jo Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 tanggal 1 Agustus 1962 Tentang “Penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah”);

Oleh karena itu maka pengeluaran/penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994 adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk itu maka Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development *in casu* **obyek sengketa pada huruf e** adalah batal dan tidak sah ;

Disamping itu pula Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara sebelum melakukan tindakan seperti itu seharusnya terlebih dahulu sudah memperoleh gambaran yang jelas mengenai semua fakta yang relevan maupun semua kepentingan yang tersangkut termasuk kepentingan pihak ketiga, karena itu Tergugat harus mempelajari dan meneliti keterangan dari semua pihak yang berkepentingan. Karena Tergugat abai terhadap hal-hal tersebut maka tindakan yang dilakukannya tersebut bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (*khususnya asas kecermatan formal*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat 2 sub b UU No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Berdasar atas alasan hukum sebagaimana yang diuraikan di atas maka Surat Keputusan (obyek sengketa pada huruf a, b, c, d dan e) dalam perkara a quo adalah merupakan Surat Keputusan yang cacat yuridis ;

Bahwa berdasar atas hal-hal serta alasan-alasan hukum sebagaimana yang diuraikan di atas maka dengan ini dimohon kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dapat segera memeriksa dan mengadili perkara ini dengan putusan :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat berupa :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20840/Maccini Sombala tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur No.04895/2013 tanggal 15 Juli 2013, Luas 4.000 M2, atas nama Yusuf Tyos;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20841/Maccini Sombala tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur No.04896/2013 tanggal 15 Juli 2013, Luas 6.000 M2, atas nama Yusuf Tyos;
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20845/Maccini Sombala tanggal 3 September 2013, Surat Ukur No. 04912/2013 tanggal 3 September 2013, Luas 10.000. M2 atas nama Yusuf Tyos;
 - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21273/Maccini Sombala tanggal 19 Juni 2015, Surat Ukur No. 05320/2015 tanggal 17 Juni 2015, Luas 15.432 M2, atas nama Yusuf Tyos;
 - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, Luas 43.713 M2, atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk.;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara yaitu berupa :
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20840/Maccini Sombala tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur No.04895/2013 tanggal 15 Juli 2013, Luas 4.000 M2, atas nama Yusuf Tyos;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20841/Maccini Sombala tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur No.04896/2013 tanggal 15 Juli 2013, Luas 6.000 M2, atas nama Yusuf Tyos;
 - c. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20845/Maccini Sombala tanggal 3 September 2013, Surat Ukur No. 04912/2013 tanggal 3 September 2013, Luas 10.000. M2 atas nama Yusuf Tyos;
 - d. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21273/Maccini Sombala tanggal 19 Juni 2015, Surat Ukur No. 05320/2015 tanggal 17 Juni 2015, Luas 15.432 M2, atas nama Yusuf Tyos;
 - e. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, Luas 43. 713 M2, atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk.;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Ataumohon putusan lain yang adil, patut dan pantas menurut hukum(*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Eksepsi/Jawabannya pada persidangan e-court tanggal 27 April 2022, yang isinya menerangkan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Halaman 17 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



1. Gugatan Penggugat Lewat Waktu (Daluarsa)

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam Gugatannya mengenai Kepentingan Hukum pada angka 4 (empat), Halaman 3 (tiga) yang menyatakan,

"Bahwa tanah a quo oleh H. Jaja Dg. Salle dialihkan (dijual) kepada Soedirjo Aliman (Penggugat) pada tanggal 27 Mei 2010 berdasarkan Surat Peralihan Hak Garapan yang disahkan oleh Widartiningsih, S.H. Notaris/PPAT di Makassar, Nomor : 137/LEG/V/2010 tanggal 27 Mei 2010";

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut di atas, sangat jelas bahwa gugatan Penggugat telah daluarsa karena Penggugat setelah melakukan Peralihan atas objek sengketa yang diklaim Penggugat tidak memanfaatkan ataupun menguasai obyek sengketa secara terbuka yang mana sangat nyata atas obyek sengketa telah terbit sertipikat a quo sehingga sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan *"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat 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 sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut";*

2. Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan :

Bahwa terkait dalil Penggugat pada bagian Upaya Administratif dan Tenggang Waktu untuk menggugat Angka 2 (dua) Halaman 2 (dua) yang menyatakan :

"Bahwa oleh karena obyek sengketa tersebut terbit di atas tanah Penggugat maka Penggugat mengajukan keberatan dan meminta penjelasan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) dengan surat tertanggal 04 Februari 2022 namun hingga batas waktu sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 75 UU. No. 30 Tahun 2004 Tentang "Administrasi Pemerintahan", keberatan Penggugat tersebut tidak mendapat Jawaban dan penjelasan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat), sehingga dengan demikian maka dengan berdasar pada ketentuan Pasal 48 ayat 2 UU. No. 5 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 tentang "Peradilan Tata Usaha Negara" jo Pasal 2 Peraturan Mahkamah Agung R.I No. 6 Tahun 2018 Tentang



“Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif” maka sengketa a quo diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara in casu Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar” ;

“Bahwa oleh karena Keputusan TUN in casu obyek sengketa a quo Penggugat ketahui dari dan berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) tertanggal 12 Januari 2022, yang diterima Penggugat pada tanggal 17 Januari 2022 maka dengan berdasar pada ketentuan Pasal 55 UU. No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 tentang “Peradilan Tata Usaha Negara”, pengajuan gugatan Penggugat dalam perkara a quo masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut ;

Atas dalil Penggugat tersebut sangat nyata bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat bahwa Penggugat mengajukan surat keberatan pada tanggal 4 Februari 2022 dimana sebelumnya terdapat Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makasar (Tergugat) tertanggal 12 Januari 2022 terkait obyek sengketa terdapat Sertipikat atas nama orang lain, sehingga sangat jelas sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Penggugat tidak memiliki kepentingan mengajukan gugatan ;

Bahwa tidak diajukannya keberatan dalam jangka waktu 21 (dua puluh satu) hari tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Penggugat dianggap tidak menggunakan haknya atau dengan kata lain menerima keputusan objek sengketa a quo, sehingga Penggugat dianggap melepaskan kepentingan hukumnya untuk berproses melalui sarana upaya administratif berupa pengajuan Keberatan. Oleh karena Para Penggugat tidak menggunakan kepentingan hukumnya, maka sebagaimana ketentuan Pasal 76 ayat (3) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Penggugat menurut hukum tidak lagi mempunyai kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara ;

3. Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Bahwa terkait dalil Penggugat dalam Gugatannya pada bagian Dasar dan Alasan Gugatan pada Angka 5 (lima) Halaman 5 (lima) yang menyatakan :

“Bahwa atas dasar sebagaimana yang Penggugat uraikan di atas maka dengan disaksikan oleh Sarce Said Ali dan H. Badollahi,



Sm.Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) terjadilah transaksi (peralihan hak/jual beli) dan dibuatlah Surat Peralihan Hak Garapan atas tanah tersebut dari H. Jaja Dg. Salle kepada Soedirjo Aliman (Penggugat), dan Surat Peralihan Hak Garapan atas tanah tersebut disahkan oleh Widartiningsih, S.H. Notaris/PPAT di Makassar dengan daftar Nomor : 137/LEG/V/2010 tanggal 27 Mei 2010”;

Berdasarkan hal tersebut, terkait Jual Beli dalam hal ini perbuatan hukum perdata adalah bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutusnya hal mana dimaksud jika merujuk pada Pasal 2 huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang intinya menyatakan “Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini: b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata”, sehingga atas dasar tersebut maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* ;

Bahwa 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”;

Terkait hal tersebut di atas, 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”;

4. Obscuur Libel (Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas)

Bahwa dalil Penggugat pada halaman 9 (sembilan) yang menyatakan :

“Dengan berdasar pada ketentuan tersebut maka segala aktivitas yang dilakukan PT. Mariso Indo Land Makassar berkenaan dengan reklamasi yang dilakukannya tidak dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya tanah yang menjadi obyek pemberian hak tersebut (sebagian) adalah hasil kegiatan reklamasi, sementara kegiatan reklamasi tersebut dilakukan tidak berdasar pada ketentuan



sebagaimana dimaksud maka Pemberian Hak kepada PT. Mariso Indo Land Makassar atas tanah tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada, tidak berdasar dan beralasan hukum sebab secara nyata Penggugat tidak menyebutkan secara jelas ketentuan seperti apa yang dilanggar oleh Tergugat terkait penerbitan obyek sengketa *a quo* sebab sangat nyata atas penerbitan sertifikat obyek sengketa disertai dengan dokumen-dokumen sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa kemudian dalil Penggugat dalam Gugatannya mengenai Kepentingan Hukum pada angka 4 (empat), Halaman 3 (tiga) yang menyatakan ;

”Bahwa tanah a quo oleh H. Jaja Dg. Salle dialihkan (dijual) kepada Soedirjo Aliman (Penggugat) pada tanggal 27 Mei 2010 berdasarkan Surat Peralihan Hak Garapan yang disahkan oleh Widartiningsih, S.H. Notaris/PPAT di Makassar, Nomor : 137/LEG/V/2010 tanggal 27 Mei 2010”;

Kemudian dalil Gugatan Penggugat pada halaman 11 (sebelas) menyatakan:

”Sebagaimana apa yang telah diuraikan di atas, bahwa obyek sengketa pada huruf e yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Solmbala, Gambar Situasi No. 01759/1994, Luas 43.713 M² atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk. Terbit dengan prosedur konversi/penegasan konversi”;

Bahwa atas dalil tersebut Tergugat sampaikan, bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 20453/Kelurahan Maccini Sombala atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation, dahulu merupakan Hak Milik Nomor 3085/Maccini Sombala yang dalam penunjuk buku tanah merupakan Bekas Tanah Milik Indonesia Persil 63 DIV-134 CI, yang semula tercatat atas nama Djaka Bin Medjang yang kemudian beralih berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 10 Maret 1993 yang dikuatkan oleh Camat Tamalate KMUP ke atas nama Hawa, Saiya Daeng Sibbo, Jajja Daeng Salle, Tallasa Daeng Ke’nanng, Hasmawati Daeng Lino, Sadariah, Junaid, dan kemudian beralih ke PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 550/KT/VIII/1995 Tanggal 07/08/1995 ;

Bahwa berdasar hal tersebut sangat jelas mengenai dasar gugatan Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum sebab dasar penerbitan atas obyek sengketa *a quo* merupakan Bekas Persil / tanah milik Indonesia oleh karenanya sangat nyata kabur dalil kepemilikan



Penggugat yang mendasari dasar perolehannya melalui peralihan hak garapan sebagaimana dijelaskan dalam surat gugatannya sehingga berdasar hukum oleh Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan menolak segala dalil Penggugat tersebut dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwaapa yang dikemukakan dalambagianeksepsidipergunakan kembalipadabagianpokokp erkaradanmerupakanbagian yang tidakterpisahkandenganpokokperkaraini;
2. BahwaTergugat tetapmenolakseluruhdalil-dalil yang dikemukakanoleh Penggugat, kecualiterhadaphal-hal yang sebelumnyaadiakuisecarategasolehPenggugatdantidakmerugikankepenting an hukumTergugat;

3. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 9 (sembilan) yang menyatakan ;
“Dengan berdasar pada ketentuan tersebut maka segala aktivitas yang dilakukan PT. Mariso Indo Land Makassar berkenaan dengan reklamasi yang dilakukannya tidak dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya tanah yang menjadi obyek pemberian hak tersebut (sebahagian) adalah hasil kegiatan reklamasi, sementara kegiatan reklamasi tersebut dilakukan tidak berdasar pada ketentuan sebagaimana dimaksud maka Pemberian Hak kepada PT. Mariso Indo Land Makassar atas tanah tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang mengada-ada, tidak berdasar dan beralasan hukum sebab secara nyata Penggugat tidak menyebutkan secara jelas ketentuan seperti apa yang dilanggar oleh Tergugat terkait penerbitan obyek sengketa a quo sebab sangat nyata atas penerbitan sertipikat obyek sengketa disertai dengan dokumen-dokumen sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga atas apa yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak berdasar dan beralasan hukum serta patut bagi Majelis Hakim yang Terhormat untuk menyatakan menolak segala dalil gugatan Penggugat ;

4. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 10 (sepuluh) yang menyatakan :
“Dengan berdasar pada ketentuan tersebut maka proses pemberian tanah negara untuk Hak Guna Bangunan harus dilaksanakan bilamana ada bukti pelepasan/pengoperan hak dari H. Jaja Salle dan/atau Soedirjo Aliman (Penggugat) selaku pemegang hak garapan atas tanah negara tersebut kepada PT. Mariso Indo Land Makassar. Justru hak garapan atas tanah negara H. jaja Salle tersebut dilepas/dioper hak Peggugat (Soedirjo Aliman)” ;



“Berdasar atas hal tersebut maka proses pemberian tanah negara untuk Hak Guna Bangunan kepada PT. Mariso Indo Land Makassar dilaksanakan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku in casu 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”;

Bahwa atas dalil tersebut, sangat jelas dalil Penggugat mengklaim kepemilikan atas obyek sengketa, yang mana terkait kepemilikan sebagaimana telah disampaikan oleh Tergugat pada bagian Eksepsi Tergugat Angka 2 (dua) mengenai Kewenangan Mengadili dan dikuatkan oleh 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”* ;

Bahwa kemudian, atas dasar apa Penggugat mengklaim obyek sengketa adalah miliknya dengan hanya berdasar Peralihan Hak Garapan tanpa disertai adanya dokumen pendukung yang menerangkan bahwa penggugat memenuhi kualifikasi sebagai penggarap, dan mengetahui/menguasai sesuai dengan batas yang jelas, serta telah dilakukan penguasaan dan pemanfaatan secara terbuka dengan itikad baik secara terus-menerus ;

Lebih lanjut, atas dasar apa Penggugat mengajukan gugatan sedangkan selama rentang waktu klaim perolehan hak Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan dengan detail hal ihwal penguasaannya. Olehnya dapat dikualifikasi atas bidang tanah tersebut, Penggugat hanya mengklaim dan tidak melakukan apapun atas obyek sengketa, sehingga atas hal tersebut sangat berdasar bagi Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan menolak keseluruhan dalil gugatan Penggugat, oleh karena segala dalil kepemilikan tersebut sangat kabur serta tidak menjelaskan dengan pasti kedudukan hukum penggugat memiliki hubungan hukum yang jelas dengan bidang tanah yang diklaimnya tersebut ;

Selain itu, Tergugat membantah dalil Penggugat mengenai proses pemberian obyek sengketa dilaksanakan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebab telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan melampirkan dokumen-dokumen perizinan yang telah ditentukan, sehingga atas dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar dan beralasan hukum sehingga patut untuk dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

5. Bahwa dalil Penggugat pada halaman 12 (dua belas) yang menyatakan :

Halaman 23 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



“Mencermati proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk, yaitu dengan prosedur konversi/penegasan konversi maka dengan berdasar pada Ketentuan-ketentuan konversi sebagaimana yang diatur dalam UU. No. 5 Tahun 1960 Tentang “Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang “Pendaftaran Tanah” jo Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tanggal 10 Oktober 1960 Tentang “Pelaksanaan Ketentuan UU Pokok Agraria” jo Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 tanggal 1 Agustus 1962 Tentang “Penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah”, penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk. Tersebut adalah tidak sah mengingat bidang tanah sebagaimana yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994 belum ada pada tanggal 24 September 1960 (sebelum berlakunya UUPA), dikatakan demikian karena pada tahun 1971 lokasi atau tempat tersebut masih merupakan tepi pantai/laut. Hal ini didasarkan pada fakta lapangan dimana tanah Penggugat tersebut pada sebelah timurnya berbatas dengan tanah Djaka bin Medjang (orang tua H. Jaja Salle) yaitu dengan Sertifikat Hak Milik No. 32, dan Sertifikat Hak Milik No. 32 yang terbit pada tahun 1971 pada sebelah baratnya berbatas dengan tepi pantai/laut. Nanti pada tahun 1980-an lokasi tersebut menjadi tanah tumbuh yang kemudian digarap oleh H. Jaja Salle (anak dari Djaka bin Medjang) in casu tanah Penggugat dalam perkara a quo”;

Bahwa atas dalil tersebut tidak berdasar dan beralasan hukum, karena berdasarkan data Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 20453/Kelurahan Maccini Sombala atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation, dahulu merupakan Hak Milik Nomor 3085/Maccini Sombala yang dalam penunjuk buku tanah merupakan Bekas Tanah Milik Indonesia Persil 63 DIV-134 CI, yang semula tercatat atas nama Djaka Bin Medjang yang kemudian beralih berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 10 Maret 1993 yang dikuatkan oleh Camat Tamalate KMUP ke atas nama Hawa, Saiya Daeng Siboo, Jajja Daeng Salle, Tallasa Daeng Ke’nanng, Hasmawati Daeng Lino, Sadariah, Junaid, dan kemudian beralih ke PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 550/KT/VIII/1995 Tanggal 07/08/1995 ;

Bahwa berdasar hal tersebut sangat jelas mengenai dasar gugatan Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum sebab dasar penerbitan



atas obyek sengketa *a quo* merupakan Bekas Persil / tanah milik Indonesia oleh karenanya sangat nyata kabur dalil kepemilikan Penggugat yang mendasari dasar perolehannya melalui peralihan hak garapan sebagaimana dijelaskan dalam surat gugatannya sehingga berdasar hukum oleh Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan menolak segala dalil Penggugat tersebut dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat dengan ini memohon kepada Majelis hakim yang terhormat agar memutus perkara ini dengan putusan :

Dalam Eksepsi :

- Menerima seluruh Eksepsi Tergugat;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

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

Menimbang, bahwa YUSUF TYOS dan PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk, telah mengajukan permohonan masing-masing tertanggal 13 April 2022 dan 18 April 2022 melalu Meja PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, untuk ikut sebagai pihak dalam perkara Nomor: 28/G/2022/PTUN.MKS dan ditetapkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi-1 dan Tergugat II Intervensi-2 dalam perkara Nomor: 28/G/2022/PTUN.MKS melalui Putusan Sela tanggal 27 April 2022 ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi-1 mengajukan Eksepsi/Jawabannya pada persidangan e-court tanggal 11 Mei 2022, yang isinya menerangkan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Tidak Berwenang Mengadili Perkara *a quo* :

Bahwa sertifikat obyek sengketa a, b, c dan d, atas nama Tergugat II Inv. 1 merupakan pecahan dari sertifikat induk yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kelurahan Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013, luas 59.491 M2 atas nama PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR yang terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Tanggal 26/03/2013 Nomor 15/HGB/BPN.73.71/2013. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan berdasar pada



dokumen-dokumen yang diajukan PT.MARISO INDO LAND MAKASSAR dalam rangka penerbitan sertipikat hak guna bangunan antara lain :

- Surat P.2 No. 497 a.n Najmiah Muin, luas $\pm 70.000 \text{ M}^2$ Tahun 1987.
- Surat Keterangan Garapan Tanah Negara dari Kelurahan Maccini Sombala Nomor : 349/19/KMS/XII/90 tertanggal 27 Desember 1990, yang ditandatangani Lurah H. BADOLLAHI, SM.HK.
- SPPT-PBB NOP 2-0110-02-06372/00155 Tahun 1994 a.n. Najmiah Muin, Luas $\pm 70.000 \text{ M}^2$.
- SPPT-PBB NOP. 75.71.030.002-0068.01, An Hj. Najmiah Muin Tahun 2011.
- Surat Pengoperan Hak Atas Tanah Negara Nomor : 48 tanggal 11-02-2011 A.n PT. Mariso Indo Land seluas 58.000 M^2 ;

Dokumen-dokumen dimaksud sebagai persyaratan untuk diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel.Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013, luas 59.491 M^2 atas nama PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR. Semua persyaratan telah terpenuhi oleh PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR sehingga terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013. Oleh karena itu secara hukum proses penerbitan sertipikat hak guna bangunan tersebut dipandang sah ; Untuk itu manakala Penggugat menuntut batal atau tidak sah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kelurahan Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013, in casu sertipikat obyek sengketa a, b, c dan d, atas nama Tergugat II Inv. I dengan dalih obyek sengketa dimaksud terbit diatas tanah garapan milik Penggugat yang telah dibeli dari H. Jaja Dg. Salle pemegang Surat Keterangan Garapan Tanah Negara tanggal 19 April 1992 Reg. No. 09/19/KMS/IV/92 dan telah memiliki SPPT-PBB dengan Nomor obyek Pajak 73.71.030.002.001-0030.0 maka seharusnya gugatan Penggugat ditujukan ke Pengadilan Negeri Makassar untuk menyelesaikan sengketa kepemilikan tanah garapan terlebih dahulu Apakah pemegang Surat Keterangan Garapan Tanah Negara atas nama Najmiah Muin, yang telah dialihkan haknya kepada PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kelurahan Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013, luas 59.491 M^2 atas nama PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR sah atau tidak sah. Sebab Surat Keterangan Garapan Tanah Negara atas nama Najmiah Muin, diketahui dan dibenarkan oleh Lurah Maccini Sombala atas nama H. BADOLLAHI, SM.HK. Oknum Lurah yang sama juga menandatangani Surat Keterangan Garapan Tanah Negara atas nama H. Jaja Dg. Salle yang kini dipegang Penggugat. Oleh karena itu gugatan Penggugat a quo diajukan Pengadilan Tata Usaha Negara dianggap salah alamat bahkan



sangat premature. Surat Keterangan Garapan Tanah Negara yang dipegang Penggugat status hukumnya sama dengan Surat Keterangan Garapan Tanah Negara yang dijadikan dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kelurahan Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013. Untuk itu Tergugat II Intervensi I berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Kelas I A Makassar yang berwenang mengadili perkara ini bukan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar ;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak :

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mengakui bahwa obyek sengketa a, b, c dan d, atas nama Tergugat II Inv. I merupakan pecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur, tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013, luas 59.491 M2 atas nama PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR, yang terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Tanggal 26 /03/2013 Nomor 15/HGB/BPN.73.71/2013. Jadi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan telah merugikan hak Penggugat, sehingga seharusnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan digugat pula dalam perkara. Sertipikat obyek sengketa a, b, c dan d, atas nama Tergugat II Intervensi I yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar bila dinyatakan batal atau tidak sah maka terlebih dahulu harus dibatalkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Tanggal 26/03/2013 Nomor 15/HGB/BPN.73.71/2013 sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 sebagai sertipikat induk baru kemudian dibatalkan pula obyek sengketa a, b, c dan d.;

Penerbitan obyek sengketa a, b, c dan d, atas nama Tergugat II Intervensi 1 oleh Tergugat hanya merupakan *PEMECAHAN*, tidak ada keputusan pemberian hak baru oleh Tergugat. Jadi keputusan Pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013, luas 59.491 M2 atas nama PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR oleh Tergugat, tidak membatalkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 15/HGB/BPN.73.71/2013 tanggal 26 /03/2013 karena memang secara hierarki Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar tidak bisa membatalkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan. Surat



Keputusan Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Selatan secara hukum masih dipandang sah sebagai dokumen resmi dari obyek sengketa a, b, c dan d.;

Jadi sangat keliru jika Penggugat berpendapat bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013, luas 59.491 M2 atas nama PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR telah dipecah habis sehingga Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan mendasari terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013 dianggap sudah tidak ada lagi sehingga Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan tidak perlu digugat dalam perkara ini ;

- Bahwa Penggugat juga dalam surat gugatan mempersoalkan reklamasi pesisir pantai (laut) oleh PT. Mariso Indo Land Makassar dinilai merugikan kepentingan Penggugat. Reklamasi Pantai tersebut dinilai tidak sah karena bertentangan dengan Undang Undang No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau Pulau Kecil jo Peraturan Presiden No. 22 Tahun 2012 Tentang Reklamasi Wilayah Pesisir. Mempersoalkan Reklamasi Pantai dalam perkara a quo, maka sama halnya dengan mempersoalkan atau menggugat Rekomendasi Walikota Makassar Nomor : 650/33/DTRS/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012, Perihal Rekomendasi Pemanfaatan Ruang yang diberikan kepada PT. Mariso Indo Land Makassar maka seharusnya Penggugat mengikut sertakan Walikota Makassar sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini. Oleh karena Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan dan Walikota Makassar tidak ikut digugat dalam perkara ini maka gugatan Penggugat dipandang kurang pihak ;

3. Gugatan Penggugat Kabur. (obscur Libel) :

Bahwa jika disimak secara saksama gugatan Penggugat a quo dapat disimpulkan bahwa obyek gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah 4 (empat) surat Keputusan Tata Usaha Negara antara lain :

- Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Tanggal 26/03/2013 Nomor: 15/HGB/BPN. 73.71/2013 sebagai dasar terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013, luas 59.491 M2 atas nama PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR ;
- Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar yang memecah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini



Sombala, tanggal 01 April 2013 menjadi beberapa sertipikat baru, obyek sengketa a, b, c, dan d ;

- Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar mengenai konvensi hak dengan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20453/ Kel. Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development ;
- Rekomendasi Walikota Makassar Nomor : 650/33/DTRS/VI/2012, tanggal 21 Juni 2012, Perihal Rekomendasi Pemanfaatan Ruang Reklamasi Pantai kepada PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR yang dinilai tidak sah karena bertentangan dengan Undang Undang No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau Pulau Kecil jo Peraturan Presiden No. 22 Tahun 2012 Tentang Reklamasi Wilayah Pesisir ;

Penggabungan 4 (empat) putusan Pejabat Tata Usaha Negara yang berbeda dalam satu gugatan seperti pada perkara a quo tidak dibenarkan bahkan dinilai bertentangan dengan hukum acara khusus pada Peradilan Tata Usaha Negara sehingga gugatan Penggugat dipandang kabur ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat II Inv. 1 menolak seluruh dalil serta alasan Penggugat sepanjang dalil serta alasan itu dapat merugikan Tergugat II Inv 1 ;
2. Bahwa hal-hal sebagaimana disampaikan dalam uraian eksepsi diatas sepanjang ada kaitannya dengan jawaban Dalam Pokok Perkara dapat dipandang sebagai satu kesatuan jawaban/tanggapan yang tidak terpisahkan ;
3. Bahwa Penggugat dalam surat gugatan pada pokoknya mendalilkan ada memiliki serta menguasai Tanah Garapan seluas \pm 30.000 M2, terletak di Gusung Delta, Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dengan batas-batas tanah seperti yang disebutkan dalam surat gugatannya. Tanah mana dibeli dari H. Jaja Dg. Salle, pemegang Surat Keterangan Garapan Tanah Negara tanggal 19 April 1992 Reg. No. 09/19/KMS/IV/92 yang diketahui dan dibenarkan oleh Lurah Maccini Sombala atas nama H. Baddollahi, Sm.Hk, selain itu H. Jaja Dg. Salle juga dikatakan memiliki SPPT PBB dengan Nomor obyek Pajak 73.71.030.002.001-0030.0.; Tanah milik Penggugat tersebut berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 15/HGB/BPN.73.71/2013, tanggal 26 /03/2013 telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kelurahan Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013 atas nama PT. Mariso Indo Land Makassar. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal



01 April 2013 telah dipecah habis oleh Tergugat menjadi sertipikat hak guna bangunan baru antara lain :

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20840/Kel. Maccini Sombala, tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur tanggal 15 Juli 2013 No. 04895/2013, luas 4.000 M², atas nama Yusuf Tyos ;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20841/Kel. Maccini Sombala, tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur tanggal 15 Juli 2013 No. 04896/2013, luas 6.000 M², atas nama Yusuf Tyos ;
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20845/Kel. Maccini Sombala, tanggal 3 September, Surat Ukur tanggal 3 September 2013 No. 04912/2013, luas 10.000 M², atas nama Yusuf Tyos ;
 - d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21273/Kel. Maccini Sombala, tanggal 19 Juni 2015, Surat Ukur tanggal 17 Juni 2015 No. 05320/2015, luas 15.432 M², atas nama Yusuf Tyos ;
4. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak sepenuhnya benar sehingga patut ditolak atau dikesampingkan. Sertipikat obyek sengketa a, b, c dan d atas nama Tergugat II Inv. 1 memang berasal dari pecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013 terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Tanggal 26/03/2013 Nomor 15/HGB/BPN. 73.71/2013, tetapi obyeknya tidak diatas tanah yang didalilkan Penggugat, halmana dapat diketahui dari dokumen-dokumen yang mendasari terbitnya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan antara lain :
- Surat P. 2 No. 497 a.n Najmiah Muin, luas ± 70. 800 M² Tahun 1987;
 - Surat Keterangan Garapan Tanah Negara dari Kelurahan Maccini Sombala Nomor : 349/19/KMS/XII/90 tertanggal 27 Desember 1990, yang ditanda-tangani oleh Lurah H. BADOLLAHI, SM.HK.;
 - SPPT-PBB NOP 2-0110-02-06372/00155 Tahun 1994 a.n. Najmiah Muin, Luas ± 70. 000 M²;
 - SPPT-PBB NOP. 75.71.030.002-0068.01 An Hj. Najmiah Muin Tahun 2011;
 - Surat Pengoperan Hak Atas Tanah Negara Nomor : 48 tanggal 11-02- 2011 A.n PT. Mariso Indo Land, seluas 58.000 M² ;
- Jadi berdasar pada dokumen - dokumen yang diajukan PT. Mariso Indo Land Makassar dalam rangka penerbitan sertipikat hak guna bangunan diketahui jelas bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013 tidak terbit diatas tanah garapan H. Jaja Dg. Salle. Dengan demikian maka sudah tentu pula sertipikat obyek sengketa a, b, c dan d atas nama Tergugat II Inv. 1 obyeknya tidak diatas tanah garapan H. Jaja Dg. Salle ;



5. Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalihkan pula bahwa sebelum ada transaksi peralihan tanah garapan Penggugat telah melakukan peninjauan lokasi bersama H. Jaja Dg. Salle selaku pemegang hak garap. Ketika tiba dilokasi yang dituju H. Jaja Dg. Salle menunjuk tanah hamparan yang dikatakan sebagai tanah garapannya dan Penggugat meyakini hal itu dan untuk lebih meyakinkan lagi maka Penggugat bersama H. Jaja Dg. Salle disertai orang yang bernama Sarce Said Ali menemui Mantan Lurah Maccini Sombala, H. BADOLLAHI, SM.HK. Ketika minta konfirmasi terhadap Surat Keterangan Garapan Tanah Negara atas nama H. Jaja Dg. Salle, H. BADOLLAHI, SM.HK membenarkannya dan selanjutnya atas permintaan Penggugat H. BADOLLAHI, SM.HK membuat surat pernyataan berkaitan dengan Surat Keterangan Garapan Tanah Negara atas nama H. Jaja Dg. Salle yang ditandatangani ;
Dalil Penggugat tersebut dianggap sebagai kisah yang tidak bernilai, sangat diragukan kebenarannya untuk itu patut ditolak, sebab obyek yang ditunjuk H. Jaja Dg. Salle ketika peninjauan lokasi yang sekarang menjadi obyek fisik sengketa dalam perkara ini maka sudah pasti yang ditunjuk H. Jaja Dg. Salle ketika peninjauan lokasi adalah tanah garapan milik Najmiah Muin ;
Siapa yang bisa pastikan bahwa tanah yang ditunjuk H. Jaja Dg. Salle ketika itu adalah tanah garapannya. Yang hadir ketika itu hanya ada Penggugat dan juga didampingi orang yang bernama Sarce Said Ali yang sama-sama miskin informasi tentang tanah garapan H. Jaja Dg. Salle, sehingga tanah mana saja yang ditunjuk H. Jaja Dg. Salle ketika itu sudah pasti Penggugat dan Sarce Said Ali hanya mengamini dan membenarkan apa kata H. Jaja Dg. Salle ;
Begitu pula Surat Pernyataan BADOLLAHI, SM.HK, yang membenarkan tanah garapan H. Jaja Dg. Salle. Mantan Lurah Maccini Sombala juga pasti miskin informasi tentang tanah garapan H. Jaja Dg. Salle, karena yang bersangkutan hanya pernah menandatangani Surat Keterangan Garapan Tanah Negara yang dibuat H. Jaja Dg. Salle. BADOLLAHI, SM.HK, sendiri tidak pernah melihat obyeknya dan juga tidak pernah menyaksikan H. Jaja Dg. Salle menggarap tanah garapannya. H. BADOLLAHI, SM.HK lupa bahwa diatas tanah yang ditunjuk H. Jaja Dg. Salle adalah tanah garapan Najmiah Muin dimana Surat Keterangan Garapannya juga ikut ditandatangani pula olehnya ;
6. Bahwa Penggugat juga mendalikan dalam surat gugatannya bahwa setelah terjadi transaksi peralihan hak atas tanah garapan antara H. Jaja Dg. Salle dengan Penggugat pada Tahun 2010 maka sejak saat itu tanah garapan berada dalam penguasaan Penggugat dan untuk keamanan tanah tersebut Penggugat menyuruh orang untuk menjaganya



dan orang yang ditunjuk adalah orang menjaga tanah Penggugat yang letaknya pada sebelah timur tanah tersebut ;

Dalil Penggugat tersebut tidak benar, sangat mengada-ada sebab jika tanah obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kelurahan Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013 dikuasai Penggugat sejak tahun 2010, maka tidak mungkin gugatan a quo baru diajukan pada tahun 2022, melainkan sejak tahun 2010 Penggugat sudah pasti mempersoalkannya dengan mengajukan gugatan karena Najmiah Muin/PT. Mariso Indo Land Makassar sudah melakukan kegiatan atau aktivitas diatas tanah obyek fisik sengketa sejak tahun 2011. Bahkan jauh sebelum tahun 2011, Najmiah Muin telah menguasai tanah garapan miliknya tersebut ;

Dimana berada Penggugat ketika PT. Mariso Indo Land Makassar melakukan penimbunan obyek fisik sengketa dan reklamasi pesisir tanah obyek sengketa pada tahun 2012 ?. Kenapa tahun 2022 baru Penggugat mempersoalkan tanah obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013 ?. Padahal sejak tahun 2011, PT. Mariso Indo Land Makassar sudah menguasai serta melakukan kegiatan diatas tanah obyek fisik sengketa, kemudian dilanjutkan penguasaan oleh PT. Phinisi Sarana Property dan terakhir beralih penguasaan tanah obyek fisik sengketa kepada Tergugat II Inv. I pada tahun 2014, tidak ada protes atau keberatan apapun dari H. Jaja Dg. Salle maupun dari Penggugat sendiri. Fakta-fakta tersebut membuktikan Penggugat tidak pernah menguasai tanah obyek fisik sengketa ;

7. Bahwa mengenai batas-batas tanah obyek sengketa a, b, c dan d yang disebutkan dalam surat gugatan juga sebagian tidak benar. Untuk itu dapat dijelaskan Tergugat II Inv. I sebagai berikut :

- Batas - batas tanah obyek sengketa, a. (SHGB 20840/Kel. Maccini Sombala) ;

U t a r a : Tanah SHGB No. 20841, a. n. Yusuf Tyos ;

T i m u r : Tanah SHGB No. 21122, a. n. Yusuf Tyos ;

S e l a t a n : Tanah Kosong ;

B a r a t : Tanah SHGB No. 20841, a. n. Yusuf Tyos ;

- Batas-batas tanah obyek sengketa, b. (SHGB 20841/Kel. Maccini Sombala) ;

U t a r a : Tanah SHGB No. 20845, a. n. Yusuf Tyos ;

T i m u r : Tanah SHGB No. 21123, a. n. Yusuf Tyos ;

S e l a t a n : Tanah SHGB No. 20840, a. n. Yusuf Tyos dan tanah kosong ;

B a r a t : Tanah SHGB No. 21271, (Yonris) dan tanah kosong ;



- Batas-batas tanah obyek sengketa, c. (SHGB 20845/Kel. Maccini Sombala):
 - Utara : Tanah SHGB No. 21273, a. n. Yusuf Tyos ;
 - Timur : Tanah SHGB No. 21001, a. n. Yusuf Tyos dan SHGB No. 21123, a. n. Yusuf Tyos ;
 - Selatan : Tanah SHGB No. 20841, a. n. Yusuf Tyos ;
 - Barat : Tanah SHGB No. 21271, a. n. Yonris ;
 - Batas-batas tanah obyek sengketa, d. (SHGB 21273/Kel. Maccini Sombala):
 - Utara : Tanah SHGB No. 21272, a. n. Yusuf Tyos ;
 - Timur : Tanah SHGB No. 21001, a. n. Yusuf Tyos dan Tanah Kosong ;
 - Selatan : Tanah SHGB No. 20845, a. n. Yusuf Tyos ;
 - Barat : Tanah SHGB No. 21279, a. n. Yusuf Tyos dan Tanah SHGB No. 21271, a. n. Yonris ;
8. Bahwa Penggugat dalam surat gugatan mempersoalkan reklamasi pesisir pantai (laut) oleh PT. Mariso Indo Land Makassar, dinilai tidak sah karena bertentangan Undang Undang No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau Pulau Kecil jo Peraturan Presiden No. 22 Tahun 2012 Tentang Reklamasi Wilayah Pesisir ; Rupanya tidak disadari Penggugat bahwa obyek reklamasi adalah pesisir pantai (laut). Jadi reklamasi pesisir pantai (laut) oleh PT. Mariso Indo Land Makassar tidak ada hubungan kepentingannya. H. Jaja Dg. Salle termasuk kepentingan Penggugat. Tanah garapan H. Jaja Dg. Salle yang di beli Penggugat sudah pasti didarat bukan dilaut, karena laut tidak mungkin ada terbit surat keterangan garapan. Jadi PT. Mariso Indo Land Makassar menimbun laut berdasarkan rekomendasi Walikota Makassar, hak penggugat mana yang dirugikan?. Terlalu naif manakala mempersoalkan hal yang tidak ada kaitan dengan kepentingan Penggugat ;
- Persoalan reklamasi pesisir pantai adalah urusan Pemerintah Kota Makassar dengan PT. Mariso Indo Land Makassar, yang berwenang menilai kegiatan reklamsi pesisir pantai adalah tim monitoring yang dibentuk pemerintah berdasarkan Peraturan Presiden No. 22 Tahun 2012 Tentang Reklamasi Wilayah Pesisir. Sejak kapan Penggugat diangkat sebagai anggota tim monitoring sehingga dapat membuat penilaian bahwa kegiatan reklamasi pesisir pantai oleh PT. Mariso Indo Land Makassar tidak sah karena bertentangan Undang Undang No. 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau Pulau Kecil jo Peraturan Presiden No. 22 Tahun 2012 Tentang Reklamasi Wilayah Pesisir ? ;
9. Bahwa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan sebagai dasar penerbitan Sertipikat



Hak Guna Bangunan No. 20821/Kelurahan Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013 didukung dengan dokumen-dokumen seperti yang disebut pada butir 4 diatas, diperkuat pula dengan bukti-bukti petunjuk antara lain :

- Rekomendasi Walikota Makassar No. 556.2/4/T.Pem/XII/2012 tanggal 08-11-2012 ;
- Izin Reklamasi Pantai Dari Walikota Makassar No. 556.2/04/T/PEM/XII, Tanggal 6 Desember 2012 ;
- Surat Keterangan Walikota Makassar No. 648.3/03/KET/T.PEM/2013, Tanggal 03 Januari 2013 ;
- Rekomendasi Hotel Phinisi No. 660.2/241/BLHD/III/2013, Tanggal 25 Maret 2013 ;
- Izin Lingkungan Hotel Phinisi No. 660.2/224/BLHD/III/2013, Tanggal 25 Maret 2013 ;
- Surat Keterangan Kepala Dinas Kelautan Perikanan Pertanian dan Peternakan Kota Makassar No. 523/08/DKPPP/I/2013 ;
- Dipergunakan untuk Pembangunan Apartemen, Hotel dan Pusat Bisnis ;

Berdasar pada fakta seperti tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. MARISO INDO LAND MAKASSAR oleh Kanwil BPN Provnsi Sulawesi Selatan berdasar pada data fisik dan yuridis yang telah ditentukan peraturan perundangan sehingga Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan dianggap telah sesuai Paraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 9 Tahun 1999 Tantang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ;

10. Bahwa Penggugat menilai pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel.Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/ 2013 No. 0485/2013 menjadi sertipikat obyek sengketa a, b, c dan d oleh Tergugat bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik *khususnya asas pertimbangan kepercayaan dan kecermatan* adalah merupakan asumsi Penggugat semata. Perlu dipahami Penggugat bahwa tidak ada aturan yang melarang pemecahan sertipikat, termasuk larangan pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 ;

Obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No.20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 sesuai rencana reklamasi dijadikan lokasi pembangunan perhotelan, perkantoran dan pusat bisnis, akan tetapi hal itu bukan menjadi alasan pembatasan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No.



0485/2013, tidak bisa dialihkan (dijual) atau dipecah. Dalam perkembangan tidak tertutup kemungkinan pihak lain (Pengusaha) dapat mengambil/membeli tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, dari PT. Mariso Indo Land Makassar, untuk membangun Perhotelan, Perkantoran dan Pusat Bisnis dan hal seperti itu tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku ;

Tergugat II Intervensi I pada tahun 2014 membeli obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 dari PT. Phinisi Sarana Property, dan sesuai rencana tanah dimaksud akan digunakan untuk pembangunan Perhotelan, Perkantoran dan Pusat Bisnis sesuai tujuan Reklamasi yang dimohonkan PT. Mariso Indo Land Makassar. Akan tetapi untuk mengsiyasi perkembangan bisnis yang terjadi maka Tergugat II Intervensi I memecah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 menjadi beberapa sertipikat baru. Keputusan Tergugat memecah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 menjadi beberapa sertipikat baru tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku terutama tidak bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik versi Penggugat ;

11. Bahwa obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 sekarang menjadi hak Tergugat II Inv. I, terjadi melalui proses peralihan hak jual beli, dimana Tergugat II Inv.I membeli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 dari PT. Phinisi Sarana Property, berkedudukan di Makassar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 161/2014 tanggal 24 Agustus 2014 yang dibuat oleh Lieke Tunggal, SH, selaku PPAT. Sebelumnya PT. Phinisi Sarana Property membeli tanah bersertipikat dimaksud dari PT. Mariso Indo Land Makassar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 077/2013 tanggal 12 April 2013 yang dibuat oleh Drs. H. Ferdly Amin, M.Si, selaku PPAT ;
12. Bahwa demi kepentingan bisnis, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel. Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 yang telah menjadi hak Tergugat II Inv. I dipecah menjadi 3 (tiga) sertipikat hak guna bangunan oleh Tergugat atas permohonan Tergugat II Intervensi I. Pecahan sertipikat hak guna bangunan yang baru antara lain :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21004/Kel. Maccini Sombala, luas 14.000 M2, (tidak dijadikan obyek sengketa) ;



- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21272/Kel. Maccini Sombala, luas 10.059 M2, (tdk dijadikan obyek sengketa) ;
 - c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21273/Kel. Maccini Sombala, luas 15.432 M2, (jadi obyek sengketa huruf d) ;
13. Bahwa obyek sengketa **a, b dan c** adalah juga pecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821/Kel.Maccini Sombala, tanggal 01 April 2013, yang dimohonkan sendiri oleh PT. Phinisi Sarana Property, baru kemudian dijual kepada Tergugat Tergugat II Inv I sehingga obyek sengketa a, b dan c sekarang telah menjadi hak Tergugat Tergugat II Inv I. Adapun proses peralihan obyek sengketa a, b dan c melalui transaksi jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara :
- a. Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20840/Kel. Maccini Sombala, tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur tanggal 15 Juli 2013 No. 04895/2013, luas 4.000 M², dibeli Tergugat II Inv. I berdasarkan Akta Jual Beli No. 184/2013, tanggal 13 Agustus 2013 yang dibuat oleh Drs. Sinta Ramli, SH.M.Kn, selaku PPAT ;
 - b. Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20841/Kel. Maccini Sombala, tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur tanggal 15 Juli 2013 No. 04895/2013, luas 6.000 M², dibeli Tergugat II Inv. I berdasarkan Akta Jual Beli No. 183/2013, tanggal 13 Agustus 2013 yang dibuat oleh Drs. Sinta Ramli, SH.M.Kn, selaku PPAT ;
 - c. Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20845/Kel. Maccini Sombala, tanggal 3 September, Surat Ukur tanggal 3 September 2013 No. 04895/2013, luas 10.000 M², dibeli Tergugat II Inv. I berdasarkan Akta Jual Beli No. 298/2013, tanggal 18 Desember 2013 yang dibuat oleh Drs. Sinta Ramli, SH.M.Kn, selaku PPAT ;

Demikian Jawaban Tergugat II Intervensi I dan berdasarkan itu mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima serta mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi I ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi-2 mengajukan Eksepsi/Jawabannya pada persidangan e-court tanggal 11 Mei 2022, yang isinya menerangkan sebagai berikut :

I. EKSEPSI:



A. SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK SAH :

a) Bahwa Penggugat dan Kuasanya dalam Surat Kuasa Khusus, tertanggal 25 Februari 2022 tidak memenuhi syarat formil yang diatur dalam pasal 123 ayat (1) HIR/pasal 147 ayat (1) Rbg dan SEMA NO. 1 tahun 1971 jo. SEMA No. 6 tahun 1994, yakni tidak menyebutkan objek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, luas 43.713 M2 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk, namun Sertipikat tersebut dimasukkan sebagai objek sengketa dalam gugatan a quo, merupakan bentuk nyata bahwa Kuasa Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo mengakibatkan gugatan tidak sah karena dilakukan diluar dari hal yang dikuasakan oleh Soedirjo Aliman, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Veklaard*) ;

B. GUGATAN PENGGUGAT *PREMATURE* (Pradini) :

Bahwa setelah Tergugat II Intervensi 2 mencermati gugatan pengugat pada angka 1 halaman 1 dan 2 terbukti Penggugat mengakui objek sengketa berupa:

- a) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 20840/Maccini Sombala, tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur No. 04895/2013, tanggal 15 Juli 2013, luas 4.000 M2, atas nama Yusuf Tyos ;
- b) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 20841/Maccini Sombala, tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur No. 04896/2013, tanggal 15 Juli 2013, luas 6.000 M2, atas nama Yusuf Tyos ;
- c) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 20845/Maccini Sombala, tanggal 3 September 2013, Surat Ukur No. 04912/2013, tanggal 3 September 2013, luas 10.000 M2, atas nama Yusuf Tyos ;
- d) Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21273/Maccini Sombala, tanggal 19 Juni 2015, Surat Ukur No. 05320/2015, tanggal 17 Juni 2015, luas 15.432 M2, atas nama Yusuf Tyos ;
- e) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, luas 43.713 M2 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk ;

Bahwa terhadap objek sengketa pada huruf (e) di atas, diketahui pada saat sidang persiapan perkara *a quo*. Oleh karena itu, Penggugat semestinya mengajukan upaya penyelesaian secara administratif dalam bentuk keberatan terhadap objek sengketa dimaksud kepada Tergugat karena Penggugat diberikan kesempatan oleh peraturan perundang-undangan untuk terlebih dahulu melakukan upaya administratif dalam bentuk keberatan kepada Tergugat maupun banding administratif kepada atasan Tergugat.



Dalam ketentuan pasal 75 Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menegaskan bahwa “warga masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dalam bentuk keberatan maupun banding administratif” (vide pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan). Demikian pula dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang dalam pasal 2 ayat (1) menegaskan bahwa; “Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif” ;

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan diatas menunjukkan bahwa penyelesaian sengketa tata usaha negara melalui upaya administratif terhadap keputusan tata usaha negara yang telah terbit atau telah dikeluarkan oleh badan/pejabat administrasi pemerintahan secara imperatif merupakan persyaratan wajib sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian secara *a contrario* apabila warga masyarakat *in casu a quo* Penggugat tidak melakukan upaya administratif terhadap 5 (lima) objek sengketa khusus pada huruf (e) di atas, maka gugatan Penggugat menurut hukum dipandang *premature* (pradini) sehubungan dengan upaya administrasi yang dilakukan oleh Kuasa Hukum Penggugat melalui Surat Nomor: 02.02/KH-HUA/2022, tertanggal 04 februari 2022 ;

Bahwa keharusan Penggugat melakukan upaya hukum administratif kepada Tergugat dalam bentuk keberatan maupun banding administratif kepada atasan Tergugat karena Penggugat sejak mengetahui objek-objek sengketa dalam perkara *a quo* pada saat sidang pemeriksaan persiapan, mengharuskan Penggugat untuk menarik gugatannya terlebih dahulu dalam rangka melakukan upaya administratif dengan mengajukan keberatan secara detail dan objektif kepada Tergugat atas terbitnya objek sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, luas 43.713 M2 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk, karena Penggugat tidak kehilangan hak hukumnya untuk mengajukan upaya administratif kepada Tergugat. Demikian pula Penggugat tidak kehilangan hak hukumnya untuk mengajukan tuntutan hak dalam bentuk gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara *in casu* Pengadilan Tata Usaha



Negara Makassar apabila Penggugat tidak puas atas keputusan penyelesaian melalui upaya administratif atas keputusan Tergugat dan atasan Tergugat ;

Bahwa terhadap terbitnya sertipikat pada huruf (e) dan eksepsi mengenai *Surat Kuasa Khusus Tidak Sah* di atas yang menjadi objek sengketa, mengakibatkan Pengadilan Tata Usaha Negara belum dapat memeriksa perkara ini. Upaya administratif yang ditempuh oleh Penggugat tidak menjadi objek sengketa berdasarkan:

- 1) Surat Kantor Hukum H. Ulil Amri, S.H., M.H. & Rekan atau mengatasnamakan selaku KUASA PENGGUGAT Nomor: 02.02/KH-HUA/2022, perihal Mohon Penjelasan, tertanggal 4 Februari 2022 yang diterima dan ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar, pada tanggal 7 Februari 2022 (yang terdaftar dan telah disebutkan dalam gugatan PENGGUGAT pada dalil angka 2 halaman 2).
- 2) Surat Kuasa PENGGUGAT pada tanggal 25 Februari 2022 (yang terdaftar dan telah disebutkan dalam dalam gugatan PENGGUGAT pada halaman 1) ;

Maksud dari hal tersebut, bahwa secara hukum Penggugat belum pernah melakukan upaya administratif sebagaimana yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dimana upaya administratif yang dilakukan Penggugat sama sekali tidak pernah menyebutkan objek sengketa sesuai dengan surat Nomor:02.02/KH-HUA/2022, perihal Mohon Penjelasan, tertanggal 4 Februari 2022. Sehingga menjadi pertanyaan dalam perkara ini, *"apakah upaya administratif yang telah dilakukan oleh Kuasa Hukum Penggugat memiliki keabsahan dan telah mewakili kepentingan hukum Pemberi Kuasanya?"*, oleh karena itu GUGATAN harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Veklaard*) ;

C. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT (*LEGAL STANDING*)

Bahwa mencermati gugatan PENGGUGAT yang diiringi dengan dokumen-dokumen yang dianggap telah diajukan kepada Tergugat untuk dapat memenuhi syarat dalam mengajukan gugatan a quo diantaranya berdasarkan:

- 1) Surat Kantor Hukum H. Ulil Amri, S.H., M.H. & Rekan atau mengatasnamakan selaku KUASA PENGGUGAT Nomor:02.02/KH-HUA/2022, perihal Mohon Penjelasan, tertanggal 4 Februari 2022 yang diterima dan ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar, pada tanggal 7 Februari 2022 (yang terdaftar dan telah disebutkan dalam gugatan PENGGUGAT pada dalil angka 2 halaman 2);
- 2) Surat Kuasa PENGGUGAT pada tanggal 25 Februari 2022 (yang



terdaftar dan telah disebutkan dalam dalam gugatan PENGGUGAT pada halaman 1) ;

Dalam gugatan *a quo*, PENGGUGAT belum pernah melakukan upaya administratif, oleh karena Surat Kuasa PENGGUGAT lebih dahulu terbit pada tanggal 4 Februari 2022, sementara Surat Kuasa PENGGUGAT terbit pada tanggal 25 Februari 2022, hal ini berakibat secara hukum bahwasanya KUASA HUKUM PENGGUGAT tidak berwenang untuk melakukan upaya administratif terlebih bahwa KUASA HUKUM PENGGUGAT dalam Surat Nomor 1 di atas mengklaim untuk bertindak untuk dan atas nama Soedirjo Aliman selaku Pemberi Kuasa. Hal tersebut menimbulkan pernyataan:

- 1) Apakah KUASA HUKUM PENGGUGAT pada tanggal 4 Februari 2022 memiliki legal standing dalam mengajukan upaya administratif kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar dalam perkara *a quo* sementara KUASA HUKUM PENGGUGAT memiliki wewenang pada tanggal 25 Februari 2022? ;
- 2) Apakah layak dan memenuhi syarat secara hukum bahwa PENGGUGAT itu sendiri telah melakukan upaya administratif sementara Surat Kuasa Hukum PENGGUGAT tidak ada pada tanggal 4 februari 2022? ;
- 3) Dan apabila KUASA HUKUM PENGGUGAT tidak memiliki *legal standing* pada tanggal 4 Februari 2022 secara hukum dapat dikatakan telah melakukan upaya administratif? ;

Perlu kami tegaskan bahwa surat kuasa hukum PENGGUGAT seharusnya terbit lebih dahulu daripada surat upaya administratif. Sehingga membuktikan secara hukum bahwa KUASA HUKUM PENGGUGAT berwenang dan telah melakukan upaya administratif, namun sangat disayangkan dalam perkara *a quo* upaya administratif tidak bernilai di mata hukum. Sehingga konsekuensi dari hal tersebut PENGGUGAT itu sendiri tidak pernah melakukan upaya administratif sebagaimana yang telah diterangkan pada dalil angka 2 dalil gugatan PENGGUGAT ;

Tergugat 2 Intervensi 2 dalam hal ini berdasar pada dasar hukum yang telah disebutkan sendiri oleh Penggugat yakni pasal 48 ayat (2) UU No. 5 tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

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

Dan berdasarkan pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 tahun 2018 yang berbunyi:



“Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut” ;

Maksud dari hal tersebut diatas mengindikasikan bahwa secara hukum PENGGUGAT tidak pernah melakukan upaya administratif karena upaya administratif yang dilakukan oleh Kuasa Hukum Penggugat berdasar pada Surat Kuasa hukum PENGGUGAT menjadi tidak sah, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo*, maka GUGATAN harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Veklaard*).

D. KOMPETENSI ABSOLUT :

Bahwa mencermati uraian gugatan Penggugat pada halaman 2 poin 3 yang pada pokoknya Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar berwenang berdasar pada ketentuan pasal 4 UU No. 5 tahun 1985 tentang Referendum, yang berbunyi:

“Semua Warga Negara Republik Indonesia yang memenuhi persyaratan, sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang ini, mempunyai hak memberikan pendapat rakyat”;

Dan pasal 47 tidak ditemukan dalam UU No. 5 tahun 1985 tentang Referendum, melainkan UU Referendum tersebut terbatas hanya sampai pada pasal 26 ;

Bahwa jika Penggugat beralih pada pasal 4 UU. No 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

“Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara”;

Bahwa pasal 47 tidak ditemukan perubahan dalam UU. No 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena ketentuan pasal 47 dimaksud tidak diubah dalam UU. No 9 tahun 2004 ;

Namun demikian, jika Penggugat beralih pasal 4 UU. No 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juga tidak menunjukkan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan hanya soal eksistensi Peradilan Tata Usaha Negara sebagai salah satu pelaku kekuasaan kehakiman ;

Hal tersebut menunjukkan kekeliruan yang sangat jelas dalam gugatan *a quo*, yang diiringi secara bersamaan menurut Penggugat pada halaman 3 poin 4, dimana H. Jaja Dg. Salle dialihkan (dijual) kepada Penggugat pada tanggal 27 Mei 2010 berdasarkan Surat



Peralihan Hak Garapan yang dilegalisasi melalui Nomor: 137/LEG/V/2010 oleh Notaris Widartiningsih S.H., selaku Notaris di Makassar. Sementara, dasar hak Tergugat II Intervensi 2 berdasar pada alas hak berupa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, luas 43.713 M2 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk ;

Sehingga, Gugatan Penggugat yang berdasar pada Surat Peralihan Hak Garapan tahun 2010 berasal dari h. Jaja Dg. Salle merupakan perbuatan perdata yang seharusnya ditujukan kepada H. Jaja Dg. Salle atas dasar klaim penjualan tanah garapan dimana sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, luas 43.713 M2 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk, jauh sebelumnya telah terbit, maka pokok dari perkara a quo adalah sengketa hak yang harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Makassar. Sehingga perkara a quo, Majelis Hakim Perkara Nomor: 28/G/2022/PTUN.MKS harus menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara Nomor: 28/G/2022/ PTUN.MKS, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Veklaard*) ;

E. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI *LEGAL STANDING* (KEPENTINGAN HUKUM) UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN ATAS TERBITNYA OBJEK SENGKETA :

- 1) Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum yang menjadi klaim atas objek sengketa a quo, karena tanah yang tercatat pada objek sengketa adalah hak milik Tergugat II Intervensi 2 dan bukan hak milik Penggugat. Oleh karena itu gugatan Penggugat yang menjadikan objek sengketa dalam perkara a quo adalah mengada-ada, karena Penggugat sebagai Warga Negara Indonesia mempunyai hak untuk terlebih dahulu melakukan pengecekan lokasi kepada Tergugat sebelum melakukan transaksi dengan H. Jaja Dg. Salle, namun hal tersebut dilakukan rekayasa fakta/mengada-ada dimana Penggugat terlebih dahulu melakukan transaksi kemudian mengajukan permohonan pengukuran pada 27 September 2021 yang secara *mutatis mutandis* telah terbit objek sengketa sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Veklaard*) ;
- 2) Bahwa Negara telah menjamin kepastian hukum bagi Tergugat II Intervensi 2 berdasar pada Sertipikat Hak Guna Bangunan yang merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang berasal dari



Hak Milik Nomor 3085/Maccini Sombala berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 550/KT/VIII/1995, Tanggal 07/08/1995, namun demikian telah diatur pada pasal 37 huruf (b) UU No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi:

“Hak Guna Bangunan mengenai tanah milik terjadi karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.”

Bahwa atas hal tersebut, dasar Penggugat dengan menggunakan dasar Surat Peralihan Hak Garapan yang dilegalisasi melalui Nomor: 137/LEG/V/2010 oleh Notaris Widartiningsih S.H., selaku Notaris di Makassar tidaklah berdasar, dan secara pemilikan tanah Surat Penggarapan Tanah Negara tidak memiliki status hak atau jenis hak atas tanah di dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Oleh karenanya antara Penggarapan Tanah Negara (Penggugat) dengan Sertipikat Tergugat II Intervensi 2 yang berasal dari Hak Milik (Hak terkuat dan Terpenuhi) merupakan 2 hal yang berbeda memiliki konsekuensi Penggugat tidak mempunyai *legal standing* (kepentingan hukum) untuk mengajukan gugatan atas terbitnya objek sengketa dalam perkara a quo, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Veklaard*);

E. GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL) :

- 1) Bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas/*obscuur libel* karena gugatan Penggugat pada poin 1 huruf (e) halaman 2 pada intinya menyebutkan bahwa objek sengketa pada huruf (e) berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, luas 43.713 M2 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk. Terbukti pada halaman 5 Jawaban Tergugat yang pada intinya menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi 2 tercatat pada buku tanah atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation ;
- 2) Bahwa Penggugat mengalami kekeliruan yang jelas dan tidak berdasar, dengan tidak menyebutkan dasar/ketentuan hukum secara konkrit terkait dengan alasan yang dapat digunakan dalam gugatan a quo yang kemudian mengakibatkan terbitnya klaim objek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/ Maccini Sombala, Gambar Situasi 01759/1994 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development, Tbk melainkan



hanya penyebutan aturan diantaranya “UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Jo Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Agraria No.2 Tahun 1960 tanggal 10 Oktober 1960 Tentang Pelaksanaan Ketentuan UU Pokok Agraria Jo Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No.2 Tahun 1962 tanggal 1 Agustus 1962 Tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah”, dimana terbitnya objek sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/ Maccini Sombala, Gambar Situasi 01759/1994 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation, secara prosedur atas konversi/penegasan konversi memiliki konsekuensi hukum dan membuktikan bahwa sertipikat milik Tergugat II Intervensi 2 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan berdasar pada dalil dan dasar/bukti yang dimaksud oleh Penggugat ;

Oleh karena itu, atas hal tersebut gugatan Penggugat harus menyebut objek sengketa secara teliti dan benar sesuai dengan Jawaban Tergugat pada halaman 5 yang berbunyi: “Berdasarkan data pada buku tanah Hak Guna Guna Bangunan No. 20453/Kelurahan Maccini Sombala, tercatat atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation dahulu/semula merupakan bekas tanah milik Indonesia persil 63 DIV-134 CI, yang semula tercatat atas nama Djaka Bin Medjang yang kemudian beralih berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 10 maret 1993 yang dikuatkan oleh Camat Tamalate KMUP ke atas nama Hawa, Saiya Daeng Sibbo Jajja Daeng Salle, Tallasa Daeng Kenang , Hasmawati Daeng Lino, Sadariah, Junaid dan kemudian beralih ke PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 550/KT/VIII/1995 tanggal 07/08/ 1995.” Atas hal tersebut, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Veklaard*) ;

F. GUGATAN NE BIS IN IDEM :

Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya telah keliru dan tidak memahami isi dari Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan asas *Nebis In Idem*, yang dimana dalam SEMA tersebut jelas ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama dan Ketua Pengadilan TUN seluruh Indonesia ;

Yang pada pokoknya menerangkan agar asas *ne bis in idem* dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian hukum bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda baik di



pengadilan yang berbeda lingkungan dan proses pengiriman ke Mahkamah Agung, berdasarkan putusan nomor 342/Pdt.G/2013/PN.Mks tanggal 20 April 2015 *jo.* putusan nomor 295/Pdt/2016/PT.Mks tanggal 14 Februari 2017 *jo.* putusan nomor 1678 K/Pdt/2018 tanggal 29 Agustus 2018, sehingga perkara a quo sangatlah jelas melekat asas *Ne Bis In Idem*, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Veklaard*) ;

G. GUGATAN TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM :

1) Objek Sengketa tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara :

Bahwa berdasarkan pasal 2 huruf (e) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:

“Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;

Kemudian dalam penjelasan:

“Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud pada huruf ini umpamanya:

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

Bahwa objek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20453/ Maccini Sombala, Gambar Situasi 01759/1994 tercatat atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation, telah berkekuatan hukum tetap (Inckracht Van Gewidjde) berdasarkan putusan pengadilan perdata melalui putusan nomor 342/Pdt.G/2013/PN.Mks pada Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 20 April 2015 *jo.* putusan nomor 295/Pdt/2016/PT.Mks pada Pengadilan Tinggi Makassar, tanggal 14 Februari 2017 *jo.*



putusan Kasasi nomor 1678 K/Pdt/2018 pada Mahkamah Agung, tanggal 29 Agustus 2018 yang pada intinya menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20453/ Maccini Sombala, Gambar Situasi 01759/1994 tercatat atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation adalah milik Tergugat II Intervensi 2 dalam perkara *a quo*, oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Veklaard*);

2) Gugatan diajukan berdasarkan UU tentang Referendum :

Bahwa mencermati gugatan Penggugat pada poin 2 paragraf 1 halaman 2 dan poin 3 halaman 2 berdasar pada **“UU No. 5 tahun 1985”** tentang Referendum, sama sekali tidak memiliki keterkaitan dengan perkara *aquo*, demikian gugatan tidak memiliki dasar hukum sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Veklard*);

3) Dalil memiliki dasar hukum yang tepat dan benar :

Bahwa dalil Penggugat pada bagian dasar dan alasan gugatan poin II halaman 13 menyebutkan *“pengeluaran/penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994 adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasar pada ketentuan UU No. 5 tahun 1960 tentang “Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” jo Peraturan Pemerintah Nomor: 10 tahun 1961 tentang “Pendaftaran Tanah” jo Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 tanggal 10 Oktober 1960 tentang “Pelaksanaan Ketentuan UU Pokok Agraria” jo Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 tahun 1962 tanggal 1 Agustus 1962 Tentang “Penegasan Konversi dan Pendaftaran bekas hak-hak Indonesia atas tanah”*”;

Bahwa sejumlah aturan tersebut yang telah disebutkan di atas oleh Penggugat adalah ketidakjelasan dengan tidak mampu membuktikan dasar hukum konkret dan/atau perihal apa yang terkait dalam peraturan tersebut, dimana Penggugat hanyalah menyebutkan peraturan perundang-undangan secara formalistik sehingga tidak mencerminkan hal yang menjadi alasan gugatan *a quo* mengakibatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, luas 43.713 M2 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk cacat yuridis, oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Veklard*).

II. DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 46 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



1. Bahwa semua dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat II Intervensi 2 dalam eksepsi diatas, sepanjang memiliki keterkaitan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 dengan tegas menolak semua dalil dan alasan Penggugat dalam gugatan a quo, sepanjang dalil-dalil dan alasan tersebut merugikan Tergugat II Intervensi 2 ;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 adalah pemilik/pemegang hak Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20453/ Maccini Sombala, Gambar Situasi 01759/1994 tercatat atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation, yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) pada putusan pengadilan perdata melalui putusan nomor 342/Pdt.G/2013/PN.Mks pada Pengadilan Negeri Makassar, tanggal 20 April 2015 *jo.* putusan nomor 295/Pdt/2016/PT.Mks pada Pengadilan Tinggi Makassar, tanggal 14 Februari 2017 *jo.* putusan Kasasi nomor 1678 K/Pdt/2018 pada Mahkamah Agung, tanggal 29 Agustus 2018, dengan batas-batas sebagai berikut:
Utara : dahulu tanah Baso Sesse (sekarang tanah H. Kalla/Trans Studio) ;
Timur : dahulu tanah milik Djaka Dg. Serang (sekarang jalan) ;
Selatan : dahulu tanah milik Nurdin Dg. Nai (sebelumnya milik Danny Pomanto sekarang tanah milik PT GMTD Tbk) ;
Barat : dahulu tanah laut (sekarang laut) ;
2. Bahwa Penggugat peroleh objek tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 550/KT/VIII/1995 tanggal 07 Agustus 1995 yang ditandatangani di hadapan Drs. Hamsiar, PPAT Kecamatan Tamalate Kota Makassar ;
3. Bahwa objek tanah milik Tergugat II Intervensi 2 peroleh berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3085, Kelurahan Maccini Sombala tanggal 08 Desember 1994, Gambar Situasi No 1759 tanggal 26 April 1994 ;
4. Bahwa asal hak objek tanah milik Tergugat II Intervensi 2 tersebut terbit berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16/1997 tanggal 09 Desember 1997 ;
5. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi 01759/1994 tercatat atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation, telah terbit sesuai dengan prosedur ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana Tergugat II Intervensi 2 perkara a quo merupakan pembeli beritikad baik sehingga harus mendapatkan perlindungan hukum baik secara administrasi maupun secara perdata (telah berkekuatan hukum tetap) ;

Halaman 47 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/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)



6. Bahwa dalam perspektif kepastian hukum, objek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20453/ Maccini Sombala, Gambar Situasi 01759/1994 tercatat atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation, telah berkekuatan hukum tetap (Inckracht Van Gewidjde) berdasarkan putusan kasasi melalui putusan nomor 342/Pdt.G/2013/PN.Mks tanggal 20 April 2015 *jo.* putusan nomor 295/Pdt/2016/PT.Mks tanggal 14 Februari 2017 *jo.* putusan nomor 1678 K/Pdt/2018 tanggal 29 Agustus 2018 yang pada intinya menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20453/ Maccini Sombala, Gambar Situasi 01759/1994 tercatat atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation adalah milik Tergugat II Intervensi 2 dalam perkara a quo, sehingga objek sengketa tersebut dalam gugatan Penggugat tidak termasuk objek sengketa yang mana berdasarkan pada pasal 2 huruf (e) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:
- “Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*
- Kemudian dalam penjelasan:
- “Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud pada huruf ini umpamanya:*
- 1. Keputusan Badan Pertanahan Nasional yang mengeluarkan sertifikat tanah atas nama seseorang yang didasarkan atas pertimbangan putusan pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang menjelaskan bahwa tanah sengketa tersebut merupakan tanah negara dan tidak berstatus tanah warisan yang diperebutkan oleh para pihak ;*
 - 2.Keputusan serupa angka 1, tetapi didasarkan atas amar putusan pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;*
 - 3. Keputusan pemecatan seorang notaris oleh Menteri yang tugas dan tanggung jawabnya meliputi jabatan notaris, setelah menerima usul Ketua Pengadilan Negeri atas dasar kewenangannya menurut ketentuan Undang-Undang Peradilan Umum ;*
7. Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo sangatlah tidak berdasar dengan menggunakan pada Surat Keterangan Penggarapan Tanah Negara dimana maksud Penggugat telah mengakui bahwasanya Objek Sengketa milik Tergugat II Intervensi 2 terbit sesuai dengan prosedur Konversi/Penegasan Konversi dari tanah adat ;
8. Bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan dasar hukum dan pokok persoalan dalam sengketa a quo serta tidak pula



menyebutkan batas-batas objek yang di klaim oleh Penggugat melainkan hanya berdasar pada pengukuran yang telah dilakukan Kantor Pertanahan Kota Makassar ;

9. Bahwa tanpa disadari Penggugat secara hukum telah mengetahui bahwa sertifikat hak adalah tanda bukti hak sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi "*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*", sehingga Penggugat dalam melakukan Permohonan Pengukuran pada tanggal 27 September 2021 kepada Tergugat dan kemudian ditindaklanjuti pada tanggal 8 Desember 2021 merupakan hal yang tidak dapat menjadi dasar/alasan dalam mengajukan gugatan a quo, sementara Penggugat saat sebelum melakukan klaim Pembelian diawali dengan melakukan pertemuan dengan H. Badollahi, Sm. Hk. selaku Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar terkait Surat Keterangan Penggarapan Tanah Negara tanggal 19 April 1992 Reg. No. 09/19/KMS/IV/92, akan tetapi secara hukum ketika Penggugat berkehendak untuk memperoleh kepastian hukum kepada Tergugat, mengapa Penggugat tidak melakukan pengecekan terlebih dahulu di Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar lalu melakukan klaim transaksi Jual Beli Tanah? hal tersebut membuktikan bahwa Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai pembeli yang sah, namun demikian adanya dalam konsep jual beli secara hukum yang berwenang adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasar pada pasal 2 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016, yang pada intinya PPAT berwenang membuat akta jual beli yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Maka tidaklah berdasar bagi Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim perkara a quo untuk dinyatakan batal atau tidak sah sehingga mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/ Maccini Sombala, Gambar Situasi 01759/1994 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development, Tbk.;
10. Bahwa secara administrasi hukum, tanah penggarapan tanah negara tidak dapat dilakukan jual beli yang memiliki akibat hukum yang sama dengan jual beli hak milik atas tanah adat sehingga mengakibatkan adanya peralihan hak, melainkan administrasi tanah



penggarapan tanah negara hanya dapat dilakukan pengoperan hak, apabila benar adanya. Akan tetapi dasar pengoperan hak yang diterima menurut Penggugat adalah tidak berdasar dan perbuatan yang mengada-ada ;

11. Bahwa Surat Peralihan Hak Garapan yang disahkan oleh Widartiningsih, S.H. Notaris/PPAT di Makassar hanyalah berkapasitas sebagai Notaris (Pejabat Umum) bukan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang atas segala bentuk perbuatan pemindahan hak atas tanah sebagaimana kewenangannya dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
12. Bahwa dalil Penggugat menambahkan dasar klaim pemilikan dasar gugatan pada SPPT PBB atas tanah tersebut dengan Nomor Obyek Pajak (NOP) 73.71.030.002.001.0030.0. mengingat SPPT PBB dimana Surat tersebut bukan merupakan bukti atau dasar untuk dapat dilakukan konversi/ Penegasan Konversi untuk dapat menjadi dasar atas pokok perkara a quo, hal ini Tergugat II Intervensi 2 maksud sesuai dengan ketentuan penjelasan pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yakni: "*Tanda pembayaran/ pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak*". Maka dasar kepentingan hukum Penggugat pada halaman 3 gugatan a quo tidak berdasar menurut hukum ;

Demikianlah Jawaban Tergugat II Intervensi 2 dan berdasarkan hal tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dapat menjatuhkan Putusan sebagai Berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi II untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk veklaard*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Veklaard*) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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

Menimbang, bahwa atas jawabandari Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tersebut, pihak Penggugat mengajukan



repliknya secara tertulis dipersidangan e-court pada tanggal 18 Mei 2022 dan atas replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat, Tergugat II Intervensi-1 dan Tergugat II Intervensi-2 tersebut mengajukan Dupliknya masing-masing secara tertulis dipersidangan e-court pada tanggal 25 Mei 2022 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-39, telah dicocokkan dengan asli maupun fotocopynya serta telah diberi meterai cukup sehingga sah sebagai alat bukti, yang perinciannya sebagai berikut ;

1. Bukti P – 1 : Fotokopi surat Keterangan Penggarapan Tanah Negara tertanggal 19 April 1992, Reg.No.09/19/KMS/ IV/92, Nama Penggarap Ja'ja Dg.Salle bin Jaka (sesuai dengan asli);
2. Bukti P – 2 : Fotokopi Surat Pernyataan H..Badollahi, Sm.Hk, tanggal 24 Mei 2010 (sesuai dengan asli);
3. Bukti P – 3 : Fotokopi Surat Peralihan Hak Garapan tanggal 27 Mei 2010 (sesuai dengan asli);
4. Bukti P – 4 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Tahun 2021 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2021 atas nama Soedirjo Aliman, NOP: 737103000200100300 (sesuai dengan asli);
5. Bukti P – 5 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2011 atas nama Soedirjo Aliman, NOP: 737103000200100300 (sesuai dengan asli);
6. Bukti P – 6 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2012 atas nama Soedirjo Aliman, NOP:737103000200100300 (sesuai dengan asli);
7. Bukti P – 7 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2013 atas nama Soedirjo Aliman, NOP:737103000200100300 (sesuai dengan asli);
8. Bukti P – 8 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2014 atas nama Soedirjo Aliman, NOP: 737103000200100300 (sesuai dengan asli);
9. Bukti P – 9 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2015 atas nama



- Soedirjo Aliman, NOP: 737103000200100300
(sesuai dengan asli);
10. Bukti P – 10 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2016 atas nama Soedirjo Aliman, NOP: 737103000200100300 (sesuai dengan asli);
11. Bukti P – 11 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2017 atas nama Soedirjo Aliman, NOP: 737103000200100300 (sesuai dengan asli);
12. Bukti P – 12 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2018 atas nama Soedirjo Aliman, NOP: 737103000200100300 (sesuai dengan asli);
13. Bukti P – 13 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2019 atas nama Soedirjo Aliman, NOP: 737103000200100300 (sesuai dengan asli);
14. Bukti P – 14 : Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2020 atas nama Soedirjo Aliman, NOP: 737103000200100300 (sesuai dengan asli);
15. Bukti P – 15 : Fotokopi Daftar Himpunan Ketetapan & Pembayaran Pajak Tahun 1998 Kel. Maccini Sombala, Kec. Temalate, Dati II Ujung Pandang Tercatat atas nama Hawa Dg Ngasseng, NOP : 001-0030-0 (fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti P – 16 : Fotokopi Daftar Himpunan Ketetapan & Pembayaran Pajak Tahun 1999 Kel. Maccini Sombala, Kec. Temalate, Dati II Ujung Pandang Tercatat atas nama Hawa Dg Ngasseng, NOP : 001-0030-0 (fotokopi dari fotokopi);
17. Bukti P – 17 : Fotokopi Daftar Himpunan Ketetapan & Pembayaran Pajak Tahun 2002 Kel. Maccini Sombala, Kec. Temalate, Dati II Makassar Tercatat atas nama Hawa Dg Ngasseng, NOP : 001-0030-0 (fotokopi dari fotopi);
18. Bukti P – 18 : Fotokopi Daftar Himpunan Ketetapan & Pembayaran Pajak Tahun 2003 Kel. Maccini Sombala, Kec. Temalate, Dati II Makassar Tercatat atas nama Hawa Dg Ngasseng,



- NOP : 001-0030-0 (fotokopi dari fotokopi) ;
19. Bukti P – 19 : Fotokopi Daftar Himpunan Ketetapan & Pembayaran Pajak Tahun 2005 Kel. Maccini Sombala, Kec. Temalate, Kota Makassar Tercatat atas nama Hawa Dg Ngasseng, NOP : 001-0030-0 (fotokopi dari fotokopi);
20. Bukti P – 20 : Fotokopi Daftar Himpunan Ketetapan & Pembayaran Pajak Tahun 2007 Kel. Maccini Sombala, Kec. Temalate, Kota Makassar Tercatat atas nama Hawa Dg Ngasseng, NOP : 001-0030-0 (fotokopi dari fotokopi);
21. Bukti P – 21 : Fotokopi Daftar Himpunan Ketetapan & Pembayaran Pajak Tahun 2008 Kel. Maccini Sombala, Kec. Temalate, Kota Makassar Tercatat atas nama Hawa Dg.Ngasseng, NOP : 001-0030-0 (fotokopi dari fotokopi);
22. Bukti P – 22 : Fotokopi permohonan sertifikat tanggal 27 September 2021 pemohon: Soedirjo Aliman (fotokopi dari fotokopi);
23. Bukti P – 23 : Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 27-9-2021 yang mem-beri pernyataan Soedirjo Aliman (fotokopi dari fotokopi);
24. Bukti P – 24 : Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (sporadik) tanggal 27-9-2020 (fotokopi dari fotokopi);
25. Bukti P – 25 : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan :61769/2021 berkas permohonan Soedirjo Aliman (fotokopi dari fotokopi);
26. Bukti P – 26 : Fotokopi Surat Perintah setor Nomor Berkas Permohonan: 61769/2021, tanggal 25 November 2021 pelayanan pengukuran dan pemetaan Bidang Tanah pemohon :Soedirjo Aliman (fotokopi dari fotokopi);
27. Bukti P – 27 : Fotokopi Bukti Setor (BNI ATM setoran &Tarikan Tunai 25/11/21(fotokopi dari fotokopi);
28. Bukti P – 28 : Fotokopi Surat Nomor SP.02.02/117-73.71/I/2022, tanggal 12 Januari 2022 kepada Soedirjo Aliman perihal: penyampaian (fotokopi dari fotokopi) ;
29. Bukti P – 29 : Fotokopi Berita Acara Nomor: 5243/BA/20.01/XII/2021 tanggal 08 Desember



- 2021 Kegiatan Pengukuran dan Pemetaan Kadasteral (sesuai dengan asli) ;
30. Bukti P – 30 : Fotokopi Peta Situasi tanggal 10-12-2021 pengukuran dan pemetaan Kadasteral bidang Tanah, Maccini Sombala, Temalate, Kota Makassar (sesuai dengan asli) ;
31. Bukti P – 31 : Fotokopi Surat Kuasa tertanggal 02 Februari 2022 dari Soedirjo Aliman kepada H.Ulil Amri, SH.,MH (sesuai dengan asli);
32. Bukti P – 32 : Fotokopi Surat Nomor: 02.02/KH-HUA/2022, tertanggal 04 Februari 2022 perihal mohon Penjelasan (sesuai dengan asli);
33. Bukti P – 33 : Fotokopi Buku Tanah Hak No.32/Mattjini Sombala 1971, Gambar situasi 247 tahun 71 Surat Ukur Luas 34.770 M² tanggal 17-11-1971 (fotokopi dari fotokopi);
34. Bukti P – 34 : Fotokopi Surat Izin WaliKota Makassar Nomor: 556.2/04/T.PEM/XII/2012, tentang izin Reklame Pantai Pada Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Temalate, Kota Makassar tanggal 6 Desember 2012 (fotokopi dari fotokopi);
35. Bukti P – 35 : Fotokopi Surat Rekomendasi Nomor: 556.2/48/ T.Pem/XI/2012, tanggal 8 Nopember 2012 tentang Prinsip Pengguganaan Lahan Dalam Rangka Pembangunan Perhotelan, Perkantoran dan Pusat Bisnis di Kelurahan Manini Sombala Kecamatan Temalate, Kota Makassar (fotokopi dari fotokopi);
36. Bukti P – 36 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan Tahun 2022 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2022 atas nama Soedirjo Aliman, NOP: 737103000200100300 (sesuai dengan asli);
37. Bukti P – 37 : Fotokopi Surat Permohonan Pembatalan SHGB Nomor. 20814/Kel.Maccini Sombala an. GMTD Tbk. dan permohonan Hak Eddy Aliman atas tanah dimaksud tanggal 7 Desember 2016 (sesuai dengan asli);
38. Bukti P – 38 : Fotokopi Surat Nomor:442/19-73/III/2017 tanggal 9 Maret 2017, perihal Permohonan



Pembatalan SHGB Nomor. 20814/Kel.Maccini Sombala an. GMTD Tbk. dan permohonan Hak Eddy Aliman atas tanah dimaksud (fotokopi dari fotokopi);

39. Bukti P – 39 : Fotokopi Surat Nomor: MP.01.03/3131-73/XII/2018 Perihal Usul Pembatalan SHGB Nomor. 20814/Kel.Maccini Sombala tanggal 10 Januari 2013 seluas 34.20 M2 sesuai surat Ukur No.043/2012 atas nama PT. GMTD Tbk. (sesuai dengan asli) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-22, dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotocopynya serta telah diberi meterai cukup sehingga sah sebagai alat bukti, yang perinciannya sebagai berikut;

1. Bukti T – 1 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bagunan Nomor: 20821 Desa/Kel.Maccini Sombala tertanggal 01 April 2013 Surat Ukur Nomor : 04851/2013 tanggal 05/03/2013, Luas 59.491 M² atas nama Yusuf Tyos (sesuai dengan asli);
2. Bukti T – 2 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 20840 Desa/Kel.Maccini Sombala tertanggal 24 Juli 2013 Surat Ukur Nomor:04895/2013 tanggal 15/07/2013 Luas 4.000 M² atas nama Yusuf Tyos (sesuai dengan asli);
3. Bukti T – 3 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bagunan Nomor: 20841 Desa/Kel.Maccini Sombala tertanggal 24 Juli 2013 Surat Ukur Nomor : 04896/2013 tanggal 15/07/2013, Luas 6.000 M² atas nama Yusuf Tyos (sesuai dengan asli);
4. Bukti T – 4 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bagunan Nomor: 20845 Desa/Kel.Maccini Sombala tertanggal 03 September 2013 Surat Ukur Nomor : 04912/2013 tanggal 03/09/2013, Luas 10.000 M² atas nama Yusuf Tyos (sesuai dengan asli);
5. Bukti T – 5 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bagunan Nomor: 21003 Desa/Kel.Maccini Sombala tertanggal 30 Oktober 2014 Surat Ukur Nomor : 05026/2014 tanggal 24/09/2014, Luas

Halaman 55 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



- 25.491 M² atas nama Yusuf Tyos (sesuai dengan asli);
6. Bukti T – 6 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bagunan Nomor: 21273 Desa/Kel.Maccini Sombala tertanggal 19 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 05320/2015 tanggal 17/06/2015, Luas 15.432 M² atas nama Yusuf Tyos (sesuai dengan asli);
 7. Bukti T – 7 : Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor: 3085 Desa/Kel. Maccini Sombala tertanggal 8-12-1994, Gambar Situasi Nomor :1759, tanggal 26-4-1994, Luas 43.713 M² atas nama Yusuf Tyos (sesuai dengan asli);
 8. Bukti T – 8 : Fotokopi Surat Nomor: NV.004/25A/63/DVG.MKS-12, tanggal 6 September 2012 perihal Surat Pertimbangan Teknis Kegiatan Reklamasi PT.MARISO INDO LAND MAKASSAR (fotokopi dari fotokopi);
 9. Bukti T – 9 : Fotokopi Surat Nomor: UM.003/187/6/Syb.Mks-12, tanggal 11 September 2012 perihal Rekomndasi Reklamasi (sesuai dengan asli);
 10. Bukti T– 10 : Fotokopi Surat Nomor: NV.004/295/73/DNG.MKS-12, tanggal 4 Oktober 2012 perihal: Surat Pertimbangan Teknis Kegiatan Reklamasi (perubahan) PT.MARISO INDO LAND MAKASSAR (fotokopi dari fotokopi) ;
 11. Bukti T – 11 : Fotokopi Surat Nomor: UM.003/201/17/Syb.Mks-12, Tanggal 09 Oktober 2012 Perihal: Reklamasi (fotokopi dari fotokopi);
 12. Bukti T – 12 : Fotokopi Surat Rekomendasi Nomor:556.2/48/T.Pem/XI/2012 tertanggal 8 Nopember 2012 tentang Izin Prinsip Penggunaan Lahan Dalam Rangka Pembangunan Perhotelan, Perkantoran dan Pusat Bisnis di Kelurahan Maccini Sombala Kecamatan Temalate kota Makassar (fotokopi dari fotokopi) ;
 13. Bukti T – 13 : Fotokopi Surat Izin Walikota Makassar Nomor: 556.2/04/T.Pem/XII/2012 tanggal 6 Desember 2012 Tentang Izin Reklamasi Pantai pada Kelurahan Mancini Sombala Kecamatan Tamalate Kota Makassar (fotokopi dari

Halaman 56 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



- fotokopi);
14. Bukti T – 14 : Fotokopi Surat Keterangan Nomor 556.2/07/S.Ket/T.Pem/XII/2012 Tentang Kegiatan Pematangan Lahan Reklamasi Pantai di Kelurahan Mancini Sombala Kecamatan Tamalate Kota Makassar oleh PT. Mariso Indo Land Makassar untuk keperluan pembangunan perhotelan, Perkantoran dan pusat Bisnis tertanggal 17 Desember 2012 (fotokopi dari fotokopi) ;
15. Bukti T – 15 : Fotokopi Surat Keterangan Nomor 648.3/03/KET/TPem/II/2013 Tentang Kegiatan Pematangan Lahan Reklamasi Pantai di Kelurahan Mancini Sombala Kecamatan Tamalate Kota Makassar oleh PT. Mariso Indo Land Makassar untuk keperluan pembangunan perhotelan, Perkantoran dan pusat Bisnis tertanggal 03 Januari 2013 (fotokopi dari fotokopi) ;
16. Bukti T – 16 : Fotokopi Surat Keterangan Nomor 523/08/DKPPP/II/2013 Dinas Kelautan, perikanan, pertanian dan peternakan tertanggal 08 Januari 2013 (fotokopi dari fotokopi);
17. Bukti T – 17 : Fotokopi Surat Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi Nomor 02/RIS-IL/400.9-73.71/II/2013, tanggal 25 Januari 2013 (fotokopi dari fotokopi) ;
18. Bukti T – 18 : Fotokopi Surat Keputusan Walikota Makassar Nomor: 648.3/505/Kep/II/2013 tentang Pemberian Izin Lokasi kepada PT.Maroso Indo Land Makassar untuk Keperluan Pembangunan Apertemen Hotel dan Bussines Centere (fotokopi dari fotokopi) ;
19. Bukti T – 19 : Fotokopi Surat Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor:13/PPTA/2013 tertanggal 07-3-2013 (sesuai dengan asli) ;
20. Bukti T – 20 : Fotokopi Keputusan Kepala Badan Lingkungan Hidup Daerah Kota Makassar Nomor : 660.2/244/Kep/BLHD/III/ 2013 tentang Izin Lingkungan Kegiatan Pembangunan Hotel Phinisi PT.Mariso Indoland Makassar Dikelurahan Maccini

Halaman 57 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



Sombala Kecamatan Tamalate kota Makassar (fotokopi dari fotokopi);

21. Bukti T – 21 : Fotokopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional provinsi Sulawesi Selatan Nomor: 15/HGB/BPN-73.71/2013 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama PT Mariso Indo Land Makassar atas Tanah seluas 59.491 M² terletak di Kelurahan Maccini Sombala Kecamatan Tamalate Kota Makassar (sesuai dengan asli);
22. Bukti T – 22 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 550/KT/VIII/1995, tertanggal 7-8-1995 (sesuai dengan asli) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi 1 mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.II.Intv.1-1 sampai dengan T.II.Intv.1-34, dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotocopynya serta telah diberi meterai cukup sehingga sah sebagai alat bukti, yang perinciannya sebagai berikut;

1. Bukti T-II.Intv.1-1 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.20840/Kel.Maccini Sombala, tertanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur tanggal 15 Juli 2013 Nomor 04895/2013, luas 4000 M² atas nama Yusuf Tyosdi beli oleh Tergugat II Intervensi 1 dari PT Phinisi Sarana properti berdasarkan akte jual beli nomor 184/ 2013 Tanggal Agustus 2013 di buat oleh Dra, Sinta Ramli , SH., MKn selaku PPAT (vide Bukti T.II inv.1)
2. Bukti T-II.Intv.1-2 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.20841/Kel.Maccini Sombala, tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur Tanggal 15 Juli 2013 Nomor. 04896/2013, luas 6000 M², atas nama Yusuf Tyos (sesuai dengan asli) ;
3. Bukti T-II.Intv.1-3 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.20845/Kel. Maccini Sombala, tanggal 3 September 2013, Surat Ukur Tanggal 3 September 2013 No. 04912/2013, luas 10000 M², atas nama Yusuf Tyos (sesuai dengan asli) ;
4. Bukti T-II.Intv.1-4 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.21273/Kel.Maccini Sombala, tanggal 19 Juni 2015, Surat Ukur tanggal 17 Juni 2015 Nomor 05320/2015, luas 15.432 M² atas nama



- Yusuf Tyos (sesuai dengan asli) ;
5. Bukti T-II.Intv.1-5 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.20821/Kel.Maccini Sombala, tanggal 1 April 2013, Surat Ukur tanggal 5 Maret 2013 Nomor 0485/2013, luas 59.491 M² atas nama PT MARISO INDO LAND MAKASSAR, beralih hak kepada PT. Phinisi Sarana Properti, terakhir beralih kepada Yusuf Tyos (fotokopi dari fotokopi) ;
 6. Bukti T-II.Intv.1-6 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor.161/2014 tanggal 24 Agustus 2014 yang dibuat oleh Lieke Tunggal S.H., selaku PPAT (sesuai dengan asli);
 7. Bukti T-II.Intv.1-7 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 184/2013, tanggal 13 Agustus 2013 yang dibuat oleh Dra. Sinta Ramli, S.H., M.Kn, selaku PPAT (sesuai dengan asli);
 8. Bukti T-II.Intv.1-8 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor.183/2013, tanggal 13 Agustus 2013 yang dibuat oleh Dra. Sinta Ramli, S.H., M.Kn, selaku PPAT (sesuai dengan asli);
 9. Bukti T-II.Intv.1-9 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 298/2013, tanggal 18 Desember 2013 yang dibuat oleh Dra. Sinta Ramli, S.H.,M.Kn, selaku PPAT (sesuai dengan asli) ;
 10. Bukti T.II Intv.1-10 : Foto Udara Area Tanah yang haki Tergugat II Intervensi 1 termasuk Obyek Fisik Sengketa yang berasal dari tanah garapan Najmiah Muin (Tanah P.2. dan tanah hasil reklamasi) (sesuai dengan photo) ;
 11. Bukti T.II Intv 1-11 : Fotokopi Surat Pernyataan Hj. Najmiah (Direktur PT. Mariso Indo Land Makassar) tanggal 11 Juli 2011 (fotokopi dari fotokopi);
 12. Bukti T.II Intv 1-12 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 Nomor 73.71.030.002.001-0045.0 atas nama Hj. Najmiah (fotokopi dari fotokopi) ;
 13. Bukti T.II Intv 1-13 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 Nomor 73.71.030.002.001-0029 atas nama Hj. Najmiah (fotokopi dari fotokopi) ;
 14. Bukti T.II Intv 1-14 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun

Halaman 59 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/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)



- 2011 Nomor 73.71.030.002.001-0096 atas nama Dg Tika (fotokopi dari fotokopi) ;
15. Bukti T.II Intv 1-15 : Fotokopi Surat Tanda Terima Kantor Pertanahan Kota Makassar dari Najmiah a.n. PT. Mariso Indo Land Makassar (fotokopi dari fotokopi) ;
16. Bukti T.II Intv 1-16 : Fotokopi Surat Perintah Setor Nomor Berkas permohonan 13638/2013 Kepada Hj. Najmiah a.n. PT. Mariso Indo Land Makassar (fotokopi dari fotokopi) ;
17. Bukti T.II Intv 1-17 : Fotokopi Surat Tanda Terima Kantor Pertanahan Kota Makassar dari Najmiah a.n. PT. Mariso Indo Land Makassar (fotokopi dari fotokopi) ;
18. Bukti T.II Intv 1-18 : Fotokopi Surat Badan Pertanahan Nasional RI Kantor Pertanahan Kota Makassar Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan Nomor 13638/2013 kepada Hj. Najmiah a.n. PT. Mariso Indo Land Makassar tanggal 6 Maret 2013 (fotokopi dari fotokopi) ;
19. Bukti T.II Intv 1-19 : Fotokopi Rekomendasi Nomor 556.2/48/T.Pem/XI/ 2012 tentang Izin Prinsip Penggunaan Lahan Dalam Rangka Pembangunan Perhotelan, Perkantoran, Pusat Bisnis di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate Kota Makassar tanggal 8 Nopember 2012 (fotokopi dari fotokopi) ;
20. Bukti T.II Intv 1-20 : Fotokopi Surat Izin Walikota Makassar Nomor 556.2/04/T.PEM/XII/2012 tentang Izin Reklamasi Pantai Pada Kelurahan Maccini Sombala Kecamatan Tamalate Kota Makassar tanggal 6 Desember 2012 (fotokopi dari fotokopi) ;
21. Bukti T.II Intv 1-21 : Fotokopi Surat Keterangan Nomor: 648.3/04/KET// TPEM/2013 tentang Kegiatan Pematangan Lahan Reklamasi Pantai di Kelurahan Maccini SOMBala oleh PT. Mariso Indo Land Makassar untuk Keperluan Pembangunan Perhotelan, Perkantoran dan Pusat Bisnis Tanggal 3 Januari 2013 dari Walikota Makassar (fotokopi dari fotokopi);
22. Bukti T.II.Intv 1-22 : Fotokopi Surat Keputusan Walikota Makassar Nomor: 648.3/505/Kep/III/2013 tentang

Halaman 60 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



Pemberian Izin Lokasi Kepada PT. Mariso Indo Land Makassar Untuk Keperluan Pembangunan Apartemen, Hotel dan Business Centre tanggal 11-2-2013 (fotokopi dari fotokopi) ;

23. Bukti T.II.Intv.1- 23 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.82/Pdt.2004/PN.Mks, tanggal 2 Mei 2005 (fotokopi dari fotokopi) ;
24. Bukti T.II.Intv.1- 24 : Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.224/Pdt/2005/PT.Mks, tanggal 12 Oktober 2005 (fotokopi dari fotokopi) ;
25. Bukti T.II.Intv.1-25 : Fotokopi Salinan Putusan Reg. No: 664 K/Pdt.2006, tanggal 19 September 2006 (fotokopi dari fotokopi) ;
26. Bukti T.II.Intv. 1-26 : Fotokopi Putusan Nomor. 22 PK/Pdt/2009, tanggal 17 Juni 2009 tentang Peninjauan Kembali (fotokopi dari fotokopi) ;
27. Bukti T.II.Intv. 1-27 : Fotokopi Berita Acara Eksekusi No. 16 EKS/2007/PN.Mks No.82/Pdt.G/2004/PN.Mks, tanggal 10 Maret 2011(fotokopi dari fotokopi) ;
28. Bukti T.II.Intv. 1-28 : Fotokopi Tindisan Akta Perdamaian Dading Nomor. 14, tanggal 10 Maret 2011, dibuat oleh Notaris Early Fransiska Leman, SH T (fotokopi dari fotokopi);
29. Bukti T.II Intv. 1-29 : Fotokopi Addendum Akta perdamaian Nomor. 04, tanggal 10 Maret 2011, yang dibuat oleh Notaris Irma Akil, SH., M.Kn , Addehdum Akta Perdamaian (fotokopi dari fotokopi) ;
30. Bukti T.II.Intv. 1-30 : Fotokopi Kwitansi tanda terima dari PT. GMTD Tbk, tanggal 10 Maret 2011 (Fotokopi dari fotokopi) ;
31. Bukti T.II.Intv. 1-31 : Fotokopi Surat Perdamaian antara Hj. Najma Muin, Prof. Dr.Ir.H.Abd.Muin Lewa, Ms, selaku dengan Soedirjo Aliman selaku pihak Kedua. Tertanggal 02 Mei 2013 (fotokopi dari fotokopi);
32. Bukti T.II.Intv. 1-32 : Fotokopi Akta Nomor: 51, Pengikat Jual Beli tanggal 19 Juli 2003 yang dibuat oleh Notaris Lieke Tunggal, SH (sesuai dengan asli) ;
33. Bukti T.II.Intv 1-33 : Fotokopi Akta Nomor. 30, Addendum Pengikat Jual Beli tanggal 11 Oktober 2013, yang dibuat oleh Notaris Lieke Tunggal, SH. (sesuai dengan asli) ;

Halaman 61 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



34. Bukti T.II.Intv 1-34 : Fotokopi Surat Nomor. B/480/2010/Reskrim, tanggal 27 September 2016, perihal pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (sesuai dengan asli) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi 2 mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T.II.Int.2-1 sampai dengan T.II.Intv.2-12, telah dicocokkan dengan asli maupun fotocopy nya serta telah diberi meterai cukup sehingga sah sebagai alat bukti, yang perinciannya sebagai berikut;

1. Bukti T.II.Intv.2-1 : Fotokopi Surat dari Kantor Hukum H. Ulil Amri, S.H.,M.H. & Rekan Nomor: 02.02/KH-HUA/2022, Perihal: Permohonan Penjelasan, tertanggal 04 Februari 2022 (fotokopi dari fotokopi) ;
2. Bukti T.II.Intv.2-2 : Fotokopi Surat Kuasa Penggugat tertanggal 25 Februari 2022 (fotokopi dari fotokopi) ;
3. Bukti T.II.Intv.2-3 : Fotokopi Surat Kuasa Nomor 139 tertanggal 24 Januari 1995 yang dibuat di hadapan Eny Haryanti, Sarjana Hukum, Notaris di Sungguminasa (sesuai dengan asli) ;
4. Bukti T.II. Intv.2-4 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 550/KT/VIII/1995 tertanggal 7 Agustus 1995, dibuat dan ditanda-tangani oleh PPAT (fotokopi dari fotokopi) ;
5. Bukti T.II.Intv.2-5 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 1759/1994, luas 43.713 M² (sesuai dengan asli) ;
6. Bukti T.II.Intv.2-6 : Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 342/Pdt.G/2013/PN.Mks, tanggal 20 April 2015 (fotokopi sesuai salinan);
7. Bukti T.II.Intv.2-7 : Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 259/Pdt/2016/PT.MKS, tanggal 7 Februari 2017 (fotokopi sesuai salinan);
8. Bukti T.II.Intv.2-8 : Fotokopi Salinan Putusan Kasasi Nomor: 1678 K/Pdt/201, pada tanggal 29 Agustus 2018 (fotokopi sesuai salinan) ;
9. Bukti T.II.Intv.2-9 : Fotokopi Salinan Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 47/PK/Pdt/2022, tanggal 7 Februari 2022 (fotokopi sesuai salinan);
10. Bukti T.II.Intv.2-10 : Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak



Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 Nomor 73.71.030.002.001-0084.0 atas nama GMTD.TBK (fotokopi dari fotokopi) ;

11. Bukti T.II.Intv.2-11 : Fotokopi Lokasi Bidang Tanah (fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti T.II Intv.2-12 : Fotokopi Peta Situasi Tanjung Bunga, Ujung Pandang, dicetak PT. Entopos Indonesia, tahun 1995, yang disahkan Sahabuddin Nur, S.H., M.Kn., Notaris di Makassar (fotokopi sesuai legalisir);

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi diantaranya 2 (dua) orang saksi fakta dipersidangan, bernama : SAHCE SAID ALIE, H. MUH NOOR, dandan 1 (satu) orang ahli, bernama Prof. DR. FARIDA PATITTINGI, SH.,MH, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

Saksi kesatu Penggugat bernama: **Sahce Said Alie.**, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa yang diketahui Aliman soal gugatan adalah pada tahun 2010, saksi sebagai perantara menjual kepada saudara Soedirja Aliman ;
- Bahwa yang menjadi masalah adalah perantara atas tanah ;
- Bahwa atas hak kepemilikan HGB kepada Saudara Soedirja Aliman ;
- Bahwa dengan cara ada pengecekan sebelumnya ;
- Bahwa setelah itu kemudian mereka bikin kesepakatan tanggal, disaksikan Lurah ;
- Bahwa ada SHM dan saksi pernah melihat ;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti P-1 oleh Majelis Hakim, maka saksi menyatakan mengetahui ;
- Bahwa saksi kenal dengan Lurah tersebut ;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti P-2 dan bukti P-3, tersebut saksi menyatakan mengetahui;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah : Utara berbatasan dengan jalan masuk, timur berbatasan dengan SHM 32, barat berbatasan dengan laut, selatan berbatasan dengan tanah kosong, tapi sekarang sudah ada bangunan;
- Bahwa luasnya 3 (tiga) hektar
- Bahwa lokasi tanah tersebut terletak di samping trans studio ;
- Bahwa tanah tersebut pernah dilakukan pengukuran oleh BPN pada tahun 2021 ;
- Bahwa ketika dilakukan pengukuran, saksi hadir bersama dengan Soedirjo Aliman ;
- Bahwa pada tahun 2010 luasnya adalah 3 (tiga) hektar dan saksi tahu dari surat ;



- Bahwa pada tahun 2010 tanah tersebut masih berbatas dengan laut, tapi sekarang sudah ada tanah timbun ;
- Bahwa pada saat akan dilakukan transaksi, sudah pernah terjadi pengukuran dari pihak BPN pada tahun 2021 ;
- Bahwa tanah yang diukur pada tahun 2021, masih tanah dengan batas seperti yang tahun 2010 ;
- Bahwa saksi tahu tahun 2010, tanah ukurannya tiga hektar dilakukan pengukuran bersama dengan Kelurahan Maccini Sombala ;
- Bahwa saksi mengetahui ukuran tiga hektar ini pada tahun 2021, dari surat Garapan ;
- Bahwa mengenai SHM 32, saksi mengetahui karena sudah dilakukan eksekusi ;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti P-33, terhadap bukti tersebut saksi menyatakan mengetahui ;
- Bahwa saksi ketahui tentang tanah Garapan ini karena ada tanah timbun ;
- Bahwa selain bukti surat tanah Garapan, ada surat lain yang saksi ketahui berupa PBB atas nama Daeng Aseng awalnya ;
- Bahwa saksi pernah melihat mengenai daftar ketetapan pajak ;
- Bahwa saksi mengetahui semua ini sebelum proses jual beli ;
- Bahwa terhadap bukti P-16 dan P-21 yang diperlihatkan tersebut Saksi menyatakan mengetahui ;
- Bahwa yang kami tahu tahun 2010 belum ada kegiatan ;
- Bahwa ketika dilakukan pengukuran tidak ada bangunan, yang ada rumah kepemilikan orang tua ;
- Bahwa betul itu dasarnya penjualan tanah tersebut, adalah Tanah Garapan, PBB, Keterangan dan Bukti PPHD ;
- Bahwa selain semua bukti yang diperlihatkan, tidak ada bukti lain ;
- Bahwa setelah proses jual beli, tidak ada lagi yang melibatkan saksi ;
- Bahwa tanah seripikat 32 sudah pernah diperkarakan sebelumnya di Pengadilan Negeri Makassar pada tahun 2004 dan sudah dieksekusi ;
- Bahwa yang Saksi ketahui ada empat bidang tanah milik Alm. Jaja ;
- Bahwa semua bidang tanah ini baru dua sertipikatnya, yaitu Sertipikat 10 dan Sertipikat 32 ;
- Bahwa kami tidak tahu dengan sertipikat 3085 ;
- Bahwa saksi juga pernah sebagai saksi pada perkara nomor 82 tahun 2004 terkait SHM 32 ;
- Bahwa pertama kali diperlihatkan bukti-bukti ini sebelum peralihan pada tahun 1996 ;
- Bahwa terkait suratnya pada tahun 1997, kami diperlihatkan salah satu ahli warisnya ;



- Bahwa pertama kali diperlihatkan bukti-bukti ini sebelum peralihan pada tahun 1996 ;
- Bahwa terkait suratnya pada tahun 1997, kami diperlihatkan salah satu ahli warisnya bernama Junaed ;
- Bahwa saksi dari pihak penjual ;
- Bahwa sepanjang yang saksi ketahui, lokasi yang kurang lebih tiga hektar itu digarap sebelum ada surat Garapan, sudah digarap tanah timbun ;
- Bahwa lokasi tiga hektar itu pertama kali dilakukan pengukuran pada tahun 2021, sebelumnya tidak pernah dilakukan pengukuran ;
- Bahwa saksi sudah pernah meninggalkan Makassar dan saksi tahu kalau tidak pernah dilakukan pengukuran karena saksi pernah dipanggil sebagai perantara tahun 2021 ;
- Bahwa pada saat ada Surat Pernyataan. Saksi hadir ;
- Bahwa waktu pengukuran tahun 2021, saksi tahu banyak orang BPN yang ada saat itu, tapi saksi tidak tahu pastinya ;
- Bahwa yang dieksekusi terkait SHM 32 ;
- Bahwa saksi kenal dengan Junaed ;
- Bahwa ahli warisnya pada saat itu ada 6 (enam) orang ;
- Bahwa sebelum melakukan perantara jual beli, saksi tidak tahu kalau objek tersebut sudah ada sertifikat ;
- Bahwa setelah melihat bukti T.II.Intervensi 2 nomor 11, saksi mengatakan tidak tahu ;
- Bahwa Saksi tadi mengatakan pernah melihat surat Garapan, pada saat diperlihatkan pada tahun 1997 dan diperlihatkan oleh Pemilik Hj. Saleh ;
- Bahwa saksi terakhir kelokasi pada tahun 2021, tapi tahun 2022 juga pernah jalan-jalan kesana ;
- Bahwa sebelum 2010 saksi tidak pernah membantu Saudara Aliman, kami dari pihak penjual ;
- Bahwa saat pergi ke notaris itu tahun 2010, saksi tidak menjadi saksi, dan yang menjadi saksi adalah istri dan anak-anaknya ;
- Bahwa yang dibacakan adalah penetapan ;
- Bahwa saksi tahu objek penggugat ini di Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate ;
- Bahwa tidak ada pemekaran ;

Saksi kedua Penggugat bernama : **H. Muh Noor.**, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu mengenai tanah Soedirjo Aliman ;
- Bahwa tanah tersebut diperoleh dari pembelian Hj. Saleh pada tahun 2011 ;



- Bahwa saksi tahu dari Soedirjo Aliman, dan karena Saksi mengawasi dan menjaga tanah pada tahun 2011 sampai sekarang ;
- Bahwa di sebelah barat sekarang sudah ada timbunan mulai dari tahun 2014. Itu ditimbun dengan batu, kurang lebih dua tahun prosesnya ;
- Bahwa pernah diukur oleh BPN pada tahun 2021, saksi hadir pada saat pengukuran, ada juga dari pertanahan, polisi, dan Hj. Saleh ;
- Bahwa tidak ada bangunan ;
- Bahwa yang diawasi di situ adalah lokasi ;
- Bahwa luasnya tiga hektar ;
- Bahwa didalamnya hanya diawasi saja ;
- Bahwa penimbunan dilakukan diluar lokasi ;
- Bahwa dari tahun 2011 sampai sekarang tidak ada kegiatan yang terjadi di dalam lokasi ;
- Bahwa masih tanah kosong sampai sekarang, hanya ada rumah keluarganya Saleh ;
- Bahwa mengenai batas-batasnya, yaitu sebelah utara seperti empang sekarang jalan, kemudian sebelah timur dengan tanah sertipikat 32, bagian selatan berbatasan dengan milik Pak Topan, lalu bagian barat dengan laut ;
- Bahwa benar tanah bagian selatan ini juga tanah yang untuk diawasi ;
- Bahwa dulu belum ada pagar tembok di lokasi tapi sekarang sudah ada ;
- Bahwa pagar itu ada di luar, untuk menandai dilarang masuk ;
- Bahwa pagar yang dibangun itu masuk ke dalam tiga hektar, itu di bagian utara berbatasan dengan empang ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun pagar ;
- Bahwa sebagai pengawas sudah melapor ke Penggugat bahwa dibangun pagar oleh pihak lain ;
- Bahwa setelah melapor, saksi tidak tahu apa yang dilakukan oleh pihak Penggugat yang penting sudah melapor ;
- Bahwa melaporkannya pada saat kejadian ;
- Bahwa pagar itu dibangun tahun 2014 ;
- Bahwa melapor pada saat itu juga tahun 2014 ;
- Bahwa pada saat melapor, Penggugat minta mengawasi saja, yang penting tidak membangun di dalam ;
- Bahwa ketika dilakukan pengukuran pada tahun 2021, batas pagar itu diukur sampai ke laut ;
- Bahwa tidak ada kegiatan sama sekali di dalam lokasi tersebut, hanya ada penimbunan saja ;
- Bahwa sertipikat 32 dengan objek sengketa itu di bagian barat, masih satu hamparan ;
- Bahwa sebelah utara tadi dibuat jalan, itu jalan cor, tapi saksi tidak tahu siapa yang buat ;



- Bahwa jalan tersebut belum masuk objek sengketa ;
- Bahwa Aliman sudah pernah datang melihat kondisi jalan dan tanggapannya bagus karena sudah ada jalan ;
- Bahwa saksi diberitahu bahwa tanah sudah dialihkan ke Pak Aliman ;
- Bahwa saksi melakukan pengawasan sendiri di tanah milik penggugat ;
- Bahwa saksi diminta mengawasi tanah sejak tahun 2011 ;
- Bahwa jalanan di sebelah utara bisa diakses mobil ;
- Bahwa pada saat penimbunan, saksi tidak hadir ;
- Bahwa saksi sering mendengar nama Najmiah ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah milik Najmiah ;
- Bahwa ketika ada pengukuran oleh Kantor Pertanahan, yang dilakukan saksi selaku orang yang diberi mandate untuk mengawasi, saksi tidak menyampaikan kalau ada pengukuran karena waktu itu datangnya tiba-tiba ;
- Bahwa pada saat diminta menjaga tanah tahun 2011, tidak ada diperlihatkan surat-surat tanah ;
- Bahwa pada saat pengukuran tahun 2021, saksi tidak tahu siapa yang bermohon untuk dilakukan pengukuran ;
- Bahwa Aliman tidak ada di lokasi;
- Bahwa yang menunjukkan batas-batas adalah saudara Saleh dan Aliman ;
- Bahwa saksi tidak tahu, apakah pernah dengar bahwa SHM 32 sudah dialihkan dari ahli waris ke orang lain ;
- Bahwa saksi hadir dalam pengukuran, dan bersedia menunjukkan titik-titik yang dilakukan pengukuran ;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti T.II.Intervensi-2 Nomor 11, atas adanya bukti tersebut saksi tidak mengetahui ;
- Bahwa sebagai pengawas, rumah saksi dengan tanah yang dijaga itu berjauhan ;

Saksi ahli ketiga (3) dari Penggugat bernama **Prof. DR. Farida Patittingi, SH.,MH.**, adalah Guru Besar pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Makassar memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa menurut pendapat ahli bagaimana tentang undang-undang atau yang menyangkut dengan tanah garapan Saling melengkapai satu sama yang lain, yaitu : berbicara mengenai agraria itu bukan hanya darat tetapi agraria itu meliputi bumi, air dan luar angkasa bahkan hingga saat ini konstruksinya sampai dibawah tanah, berkaitan dengan tanah garapan jika kita mengkaji dari undang-undang tidak dikaji secara tegas, dan saya mencari tahu apa itu tanah garapan tidak dapat ditemukan yang ada hanya dalam Keputusan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2003 di sebut bahwa tanah garapan adalah tanah yang di manfaatkan atau di kerjakan oleh seseorang baik atas ijin maupun tanpa ijin dari pemiliknya, jadi



tanah garapan bisa di garap oleh pemiliknya sendiri, bisa di garap oleh bukan pemiliknya atas dasar ijin maupun tanpa ijin, kalau atas dasar ijin berarti garapan legal dan kalau tanpa ijin berarti garapan illegal, pada umumnya yang dipahami tanah garapan adalah tanah garapan yang di garap oleh Negara, tanah garapan ini adalah tanah garapan yang di konstruksikan dari agrarian yang berdasarkan dari hukum adat, hukum adat kita yang di utamakan adalah bagaimana terjadinya hak atas tanah khususnya hak milik itu karena adanya hubungan hukum yang kuat antara seseorang dengan tanah, jika kita berbicara tentang hukum agrarian terjadinya hak milik atas tanah menurut hukum adat itu di mulai dengan penggugatan, penggugatan berarti ada penggarapan terlebih dahulu, ada hubungan yang terjadi antara orang dengan tanah yang di kerjakan terus menerus di pelihara dan itu biasanya atas dasar pengetahuan dari kepala persekutuan, dan karena sudah menggarap dan kemudian memeliharanya lahirlah hak pakai, setelah sudah menggarap, panen dan menghasilkan minimal 2 tahun kemudian yang bersangkutan sudah mempunyai hak yang di sebut dengan hak mendahulu untuk memperoleh tanah tersebut, dan kemudian dia menjadi hak pemilik jika tidak ada yang keberatan karna sebelumnya sudah ada pengetahuan dari kepala desa atau kepala adat dan masyarakat di sekitar itu, jadi hukum adat dalam hukum agraria bahwa lahirnya hak milik itu adalah lebih pada hubungan yang intensif terus menerus antara seseorang dengan tanah yang di punyai dengan itikad baik, penggarapan yang terus menerus yang dilandasi oleh itikad baik diketahui oleh kepala desa atau kepala persekutuan atau pemerintah setempat dan tidak di permasalahan oleh pihak-pihak yang lain itu adalah dapat di kategorikan sebagai penguasaan yang legal dan disitu mengandung unsur kepunyaan bahwa sudah lahir haknya yang dalam arti hak keperdataan walaupun belum penuh karena masih dalam kategori yang bersangkutan yang di sebut hak mendahulu, dan hukum adat itu tidak ada pendaftaran tanah, tidak ada permohonan hak, yang dikatakan sebagai hak milik adalah lahir konstruksi hukum dari sisi administrative kemudian harus didaftarkan untuk memperoleh sertifikat, proses pendaftaran tanah tidak menaikan hak tetapi merigestrasi hak, sudah ada alashak terlebih dahulu sehingga didaftarkan dan memiliki bukti yang kuat sehingga berbeda antara alashak dan bukti hak, alashak itu bukti seseorang untuk memperoleh hak misalnya alashaknya untuk memperoleh fisik turun temurun, perjanjian, hibah atau tukar menukar. Bukti hak ketika didaftarkan memperoleh sertifikat sehingga sertifikat menjadi buktinya. jadi pendaftaran tanah kita itu tidak melahirkan hak tetapi mendaftar atau meregistrasi hak tersebut yang sudah ada, misalnya dasarnya adalah permohonan atas tanah Negara maka



alashaknya adalah Surat Keputusan pemberian hak oleh pejabat yang berwenang ;

- Bahwa menurut pendapat ahli, perbedaan eksankusial antara pendaftaran tanah Negara dan tanah garapan, yaitu : dalam pendaftaran yang di lihat apa dasar mendaftarkan tanah tersebut, jika kita bermohon terhadap tanah Negara maka terlebih dahulu ada Surat Keputusan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang, kalau tanah garapan biasanya dikonstruksi berdasarkan hukum adat, bisa juga atas permohonan hak bisa juga atas penegasan hak atau konversi. Tetapi kalau konversi harus dari tanah bekas milik adat bukan tanah Negara. Tanah garapan adalah tanah yang bisa di garap di atas Tanah Negara dan juga di garap dari tanah hukum adat, tergantung dari mana asal penguasaan tanah tersebut.;
- Bahwa menurut pendapat ahli, makna dan esensi tentang Keputusan Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2003, yaitu : jika tanah tersebut sudah memiliki hak berarti sudah ada status hak nya sehingga ketika yang bersangkutan menggarap atau memberikan kuasa kepada orang lain untuk menggarapnya berarti untuk mendapatkan kemanfaatan. Jika belum berarti tanah tersebut belum dilengkapi suatu hak dalam kepemilikan tanah apapun sebagaimana di maksud dari pasal 16 Undang-Undang Hukum Agraria salah satunya penguasaan terus menerus, untuk melihat bahwa tanah itu dalam konteks penguasaan tentu kita harus melihat aspek fisik tanah tersebut bukan aspek yuridisnya apakah benar tanah tersebut di kuasai terus menerus, maka aspek fisik ini berimpek menjadi aspek yuridis jika memenuhi syarat yang di maksudkan dalam peraturan perundang-undangan nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang harus di proses secara terus menerus dan dilakukan dengan itikad baik dan tidak di sanggah ataupun di persoalkan oleh masyarakat di sekitarnya itulah kemudian berubah status menjadi data konstruksi yuridis, konstruksi fisik dalam hukum adat di sebut dalam perluasan nyata yang kemudian melahirkan hak, contoh di desa-desa mereka tidak mau mendaftarkan tanahnya karena di pikir tanah-tanah tersebut dan tidak ada warga disekitar yang protes, berarti mereka memiliki hubungan yang kuat antara seseorang dengan tanah, jadi bisa saja setipikat itu lahir tetapi jika proses dalam melahirkan sertipikat itu tidak benar sesuai dengan prosedur hukumnya maka itu bisa di nilai bahwa bukan itikad baik dalam proses administrasi dan pembuktiannya formal karena tidak ada kewajiban untuk Kantor Pertanahan untuk membuktikan secara materil bahwa hak itu adalah haknya tetapi dilihat dari seluruh dokumen administrative yang menunjukan bahwa yang bersangkutan adalah orang yang dinilai berhak atas tanah tersebut ;



- Bahwa menurut pendapat ahli, status tanah garapan ini menjadi konstruksi normal, yaitu : dalam konstruksi Hukum Agraria atau Hukum Adat itu tidak harus berubah menjadi normal atau menjadi hak milik tetapi orang yang bersangkutan yang memiliki hubungan yang kuat dengan hukum tanah tersebut itu tetap memelihara tanahnya tetap menjaga dan melakukan aktivitas serta memberikan tanda-tanda batas, sehingga jelas ada batasan antara tanah kita dengan orang lain. Jadi tanah-tanah garapan ini masih ada yang belum mampu mendaftarkan sertipikat di tahun pertama tetapi pendaftaran tanah itu bukan melahirkan hak tetapi merigestrasi hak yang sudah ada, alashaknya jika dia berasal dari tanah Negara maka alashaknya adalah Surat Keputusan pemebrian hak atas permohonan dari yang bersangkutan sesuai ketentuan yang berlaku dalam perundang-undangan;
- Bahwa menurut pendapat ahli, tanah garapan adalah tanah garapan yang bisa di garap di atas tanah kita sendiri, bisa menggarap di atas tanah orang lain atas dasar ijin, bisa menggarap di atas tanah milik Negara atas ijin atau bisa menggarap secara illegal. Tetapi tergantung dengan seberapa bisa bersangkutan menggarapnya yang bisa membuktikan tanah penggarapan. Jika di atas tanah milik Negara maka harus ada persetujuan dari pemerintah setempat ;
- Bahwa menurut pendapat ahli, bobot nilai hukumnya antara surat pernyataan kepemilikan tanah dan surat keterangan penggarapan tanah, yaitu : surat keterangan adalah kewenangan sedangkan surat pernyataan untuk membuatnya dan hanya sebagai surat penguatan saja dan tidak mempunyai efek hukum yang ada adalah surat keterangan ;
- Bahwa menurut pendapat ahli salah satu bentuk bahwa seseorang telah memiliki bukti/hak untuk penggarapan tanah adalah bukti penguasaan penggarapn tanah adalah adanya penguasaan kemudian adanya pembuktian secara formal yang dilengkapi dengan surat keterangan dari pemerintah setempat yang terendah dimulai dari RT, RW, lurah atau camat sampai Walikota, itu menunjukkan ada itikad baik dari orang yang menguasai tanah atau menggarap tanah tersebut dan ada pemberitahuan dari pemerintah setempat dan tidak ada teguran atau pengambil alihan dari Negara atas tanah yang di kuasai oleh penggarap yang bersangkutan ;
- Bahwa menurut pendapat ahli, salah satu bentuk penguasaan secara itikad baik adalah itikad baik itu seseorang benar-benar beritikad baik dan tanah yang dikuasai adalah tanah yang diperolehnya dipeliharanya secara terus-menerus dan di ketahui oleh pemerintah setempat ;
- Bahwa menurut pendapat ahli, bilamana tanah garapan yang bersangkutan telah membayar pajak, benar jika kita melihat seseorang membayar pajak tanah garapan itu adalah salah satu bentuk penguasaan



secara itikad baik meskipun tanah garapan itu milik Negara atau milik orang lain ;

- Bahwa menurut pendapat ahli upaya hukum yang bisa dilakukan untuk hak kepunyaan atau hak keperdataan untuk tanah garapan milik Negara adalah secara histori peraturan hak milik tanah Negara dan siapa yang dapat menggarapnya atau memperoleh nya secara terus-menerus seperti itu dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Pengusaan Tanah-Tanah Negara di tegaskan dimana yang disebutkan dengan tanah Negara adalah tanah-tanah yang tidak di dekati oleh suatu ha katas tanah, tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara tidak termasuk dalam tanah Negara jika tanah tersebut ada orang yang menguasainya atau ada yang mengerjakan tanah tersebut atau hak-hak rakyat atas tanah, jika ada hak-hak rakyat atas tanah maka negara harus memberikan penghormatan atau penghargaan terhadap rakyat atau warga Negara yang Indonesia yang menguasai tanah tersebut, menurut saya jika tanah garapan yang belum di punyai hak atas tanah harus dimohonkan hak karena tidak otomatis tetapi jika dia tanah garapan yang berasal dari tanah bekas milik adat maka kategorinya sudah sebagai tanah hak yang penting bisa di buktikan dengan administrasi dari tanah bekas milik adat tersebut jika tidak maka dia termasuk tanah milik Negara yang tidak bebas karena masih ada hak-hak rakyat yang masih melekat, maka rakyat ini diberi hak untuk memperoleh hak yang bersifat penuh. Tetapi jika tanah garapan itu adalah tanah bekas hak Indonesia atau tanah bekas milik adat yang terkonstruksi didalam system administrasi pertanahan itu sejatinya adalah tanah hak milik tetapi belum didaftarkan/ terdaftar maka biasanya di sebut dengan tanah garapan. Jadi belum tentu tanah garapan adalah tanah milik Negara bisa jadi tanah garapan yang lahir di atas tanah yang sudah berupa hak milik itu jika kita mengacu pada Hukum Agraria yang berdasarkan hukum adat, jika dia tanah bekas hak Negara maka proses pendaftaran tanah itu dengan penegasan hak atau konversi jadi tidak melalui proses permohonan hak sehingga jika kita ingin mengetahui kita bisa melihat dalam akta pendaftaran tanah untuk mengetahui status tanah tersebut tanah adat atau tanah bukan. Dalam proses pendaftaran tanah kalau dilakukan dengan proses penegasan hak atau konversi dengan pengakuan hak maka tanah bekas itu adalah tanah milik adat, tetapi jika dia di proses dengan permohonan hak maka pasti tanah itu adalah tanah milik Negara, konsekuensinya kita harus membayar uang pemasukan kepada Negara , kalau tadi penegassan hak karena haknya sudah ada Negara tinggal memberi penghargaan kepada yang bersangkutan untuk penguatan sebagai bagian dari hak asasi manusia sesuai pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 “setiap orang berhak mempunyai



hak pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun” ;

- Bahwa menurut pendapat ahli ketika tanah tetangga disekitar penggarapan itu memiliki permohonan sertipikat, maka dalam proses pendaftaran tanah ada namanya asas *Contradictoire Delimitatie* jadi kewajiban untuk menghadirkan pemilik tanah yang berbatasan agar ada kepastian hukum, karena jika dalam proses pendaftaran tanah pihak BPN atau Kantor Pertanahan harus ada persetujuan dari tanah yang berbatasan supaya tegas jelas batas-batas dari tanah yang akan di sertipikatkan jangan sampai meliputi tanah orang lain, kadang juga ada mahasiswa saya bertanya kenapa ada sertipikat ganda bersetipikat penuh atau sebagian mungkin itu karena terjadinya pelanggaran atau ketidak patuhan terhadap asas *kontradiktur delimitasi*, dan jika itu di patuhi oleh aparat pelaksanaan di lapangan dalam hal ini BPN dalam mengukur menghadirkan pemilik tanah yang berbatasan pasti dia akan menunjukan sampai di sini batas tanah saya sehingga tidak terjadi penyerobotan seperti itu, yang paling mengerikan adalah berkepemilikan penuh tanah yang sudah bersetipikat misalnya muncul lagi sertipikat yang sama dengan luas tanah yang sama itu berarti kesalahan dalam pengadministrasian pada tanah tersebut dan pasti akan terjadi ketidak patuhan dalam asas *Contradictoire Delimitatie*, dan kalau itu terjadi semua pemilik batas-batas harus dihadirkan dan harus bertanda tangan jika terjadi seperti itu berarti ada ketidak patuhan asas *Contradictoire Delimitatie*;
- Bahwa menurut pendapat ahli, asas *Contradictoire Delimitatie* adalah asas itu ada di atas norma, di dalam konstruksi hukum kita itu ada asas, norma, kaidah, dan peraturan-peraturan dan semua aturan bersifat abstrak sehingga itu harus menjadi landasan untuk pelaksanaan/ pembentukan semua hukum ;
- Bahwa reklamasi itu suatu kegiatan yang dilakukan oleh orang, reklamasi dilakukan pertama kali di atur dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 pasal 34 yang dimaksud dengan reklamasi untuk meningkatkan nilai kemanfaatan dari sumber daya lahan baik itu dari aspek dukungan maupun dari social ekonomi, kita adalah Negara kepulauan Negara yang paling banyak lautannya, sepertiga dari Negara kita adalah laut oleh karena itu reklamasi untuk menjadi kebijakan baru dari pemerintah namun ketat, reklamasi itu sangat ketat pelaksanaannya tidak boleh asal-asalan makanya didalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 di haruskan ada *Pepres Nomor 122 Tahun 2012 Tentang Reklamasi di Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil*, itu sangat ketat untuk melaksanakan reklamasi, jadi reklamasi boleh dilakukan tetapi harus memenuhi dua ijin ada ijin lokasi dan ijin pelaksanaan reklamasi, di Pasal 15 *Pepres Nomor 1 Tahun 2012* harus dilengkapi dengan

Halaman 72 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



dokumen yang ada perencanaan dan juga pencanaan dan pencanaannya harus ada letak/detail lokasinya apakah tanah/wilayah yang akan dimohonkan reklamasi itu sesuai dengan RZWP-3-K (Rencana zonasi wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil) atau RTRW (Rencana tata ruang wilayah) semua diatur semua sumber daya reklamasi, itu semua untuk memastikan bahwa pelaksanaan reklamasi tidak merusak lingkungan, pelaksanaan reklamasi dapat menambahkan nilai tambah dari sumber daya baik dari segi sosial maupun ekonomi, dan yang paling menonjol adalah segi sosial ekonominya, namun tanah hasil reklamasi itu statusnya adalah tanah Negara, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, itu tanah reklamasi adalah tanah Negara, tetapi kembali lagi kepada konstruksi hukum adat kita siapa yang mengusahakan tanah tersebut maka dia diberi hak mendahului untuk memperoleh hak walaupun statusnya Tanah Negara tetapi siapa yang melakukan reklamasi atas perijinan dan prosedur yang sangat ketat itulah yang akan menjadi dokumen dalam rangka memperoleh dimohonkan hak seterusnya didaftarkan di Kantor Pertanahan, jadi proses untuk sampai pada hak yang lahir dari tanah hasil reklamasi harus di dasarkan pada serangkaian dokumen yang telah diperoleh yang bersangkutan sesuai dengan ketentuan hukumnya, dan walaupun ada hak-hak adat kita harus melihat apakah ada masyarakat hukum adat, tetapi tidak menutup kemungkinan ada misalnya di pulau lae-lae, di wilayah paranglombo disana memang ada beberapa wilayah itu ada beberapa tanah/pesisir/laut yang memang sudah di kuasai secara turun temurun sudah cukup lama sehingga yang bersangkutan yang menguasai, dalam konsep seperti ini tidak bisa di katakan penguasaan adat atas tanah/ wilayah laut, kalau kita berbicara tentang hak ulayat bukan hanya hak ulayat atas darat tetapi hak ulayat atas laut juga dan itu sudah ada buku tentang hak ulayat laut ;

- Bahwa terkait dengan proses permohonan perijinan reklamasi, sudah di tegaskan perijinannya untuk apa tanah tersebut misalnya untuk bisnis atau bisa saja untuk urusan perkantoran misalnya pemerintah untuk keperluan pemerintah dan penggunaannya nanti itu harus sesuai dengan apa yang dimohonkan jika tidak bisa terjadi karena terlantar, misalkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 yang sudah di ganti dengan Peraturan pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penerbitan Kawasan dan Tanah Terlantar, termasuk tanah terlantar jika tanah itu tidak di pergunakan sesuai dengan tujuan sifat dan peruntukan tanahnya itu termasuk kategori tanah terlantar tetapi semua permohonan perijinan melalui proses ;



- Bahwa menurut pendapat ahli tanah-tanah yang konversi itu adalah tanah adat yang lahir sudah punya hak melekat, jadi hukum adat itu tidak menentukan waktu tetapi jika kita melihat ketentuan hukumnya yang ada pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 maka konversi itu jika tanah itu lahir dalam pendaftaran tanah yang di peroleh dalam tanah yang sedang konversi maka tanah itu adalah tanah bekas milik adat dan tanah bekas milik adat tidak ada batas waktu konversinya berbeda dengan tanah bekas hak barat, kalau tanah bekas hak barat diberikan waktu 20 Tahun harus di konversi sesuai Undang-Undang Peraturan Menteri Agraria jika lewat waktu maka otomatis menjadi tanah negara;
- Bahwa menurut pendapat ahli jika dasarnya konversi atau penegasan hak atau konversi dengan pengakuan hak atau konversi dengan penegasan hak pasti itu asalnya dari tanah bekas milik adat yang ada sebelum tanam huluk namun setelah tanam huluk itu sudah tidak lagi namanya tanah bekas milik adat bahkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 pada pasal 96 sudah diberikan batas waktu selama 5 tahun, kalau semua tanah-tanah bekas milik adat tidak di daftarkan selama jangka waktu 5 Tahun sejak terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dan berakhir pada tahun 2026 maka alat bukti tadi yang biasanya diterima sebagai alat memiliki hak menjadi alat bukti petunjuk dalam rangka pendaftaran tanah dan tidak lagi bisa di konversi untuk menjadi penegasan hak tetapi bisa menjadikan dasar tapi harus mealui permohonan karena itu diberikan batasan dari Peraturan Pemerintah bahwa jika sampai 5 Tahun tidak di konversi atau di daftarkan maka gugur tadi hak nya, hukum adat itu di atur dalam Undang-Undang dan di deklarasi oleh Peraturan Pemerintah, dan yang terjadi dalam normatifnya bahwa 5 Tahun sejak berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021 tanah-tanah yang di buktikan dengan bukti pihak lama tidak di daftarkan dalam jangka waktu 5 Tahun maka gugur untuk menjadi bukti petunjuk bukan lagi menjadi bukti milik atau bukti hak ;
- Bahwa menurut pendapat ahli, dapat terbit surat keterangan garapan pada dua status tanah baik tanah Negara maupun tanah adat terhadap satu objek yang sama dan pemilik yang sama saja, tetapi melihat dari sisi hukum beritikad baik seharusnya tidak seperti itu, tanah bekas milik adat atau tanah hak adat dengan tanah Negara, jika tanah hak adat itu berarti sudah ada aspek perdata kalau di administrasi pertanahan itu C1 tapi kalau dia tanah Negara kalau di administrasi pertanahan itu P2, jadi kalau dalam proses penguasaan tanah yang sering terjadi adalah tumpang tindih tanah adat dan tanah Negara ;
- Bahwa menurut pendapat ahli, kedudukan hukum Surat keterangan penggarapan tanah secara agraria, yaitu surat keterangan itu lahir dari kondisi objektif yang ada jadi surat keterangan penggarapan itu bersifat



deklaratoir tidak bersifat substantif, substantif itu contohnya jika lurah bertanya sudah menikah atau belum surat keterangannya adalah buku nikah kalau tidak ada buku nikah nya ada saksi sama seperti syarat keterangan penggarapan ini lahir bersifat deklatoir mendiskripsikan kondisi rill yang ada, kalau yang diberikan keterangan itu adalah tanah yang sudah dikuasai turun temurun sudah lebih dari 20 Tahun atau berturut-turut atau tanahnya sudah di kuasai atau peralihan atau hibah jadi semua sesuai dengan kondisi rill di lapangan ;

- Menurut pendapat ahli dalam tanah garapan, kepala desa atau kelurahan cukup dalam kapasitas mengetahui atau memberikan persetujuan dalam surat garapan tanah, konstruksi pada pasal 33 UUD 1945 yang di kaitkan dengan 2 ayat 2 UUPA menyebutkan seluruh bumi, air dan angkasa di kuasai oleh Negara itu sudah termasuk kemakmuran rakyat, maksud kata di kuasai dalam arti pengaturan bukan kepemilikan, dulu konstruksinya adalah domain atau milik Negara, dulu itu Negara sebagai pemilik dalam hubungan hukum keperdataan tetapi kemudian di ubah konstruksinya di dalam undang-undang hukum agraria dengan hubungan penguasaan, di situ Negara menguasai dalam arti pemerintah yang menjalankan tugas penguasaan itu dengan melaksanakan tugasnya secara berjenjang tentu di dalam Undang-Undang Hukum Agraria yang diberikan kewenangan secara berjenjang di mulai dari Presiden, Gubernur, Pemerintah Daerah, Pemerintah Kabupaten Kota dan kemudian masih mendelegasikan ke bawah lagi seperti Camat, Lurah, jadi surat-surat keterangan ini yang menunjukkan bahwa tidak bersifat substansi hanya keterangan bahwa yang bersangkutan punya hubungan secara sah dan nyata menguasai sebidang tanah, kemudian kita melihat apakah berhak atau tidak, apakah benar surat keterangan penggarapan itu berasal dari bekas tanah milik adat karena berdasarkan tanah milik adat nanti akan di berikan surat pengakuan, dan akan di ketahui jika tanah itu adalah tanah turun temurun yang sudah dikuasai sebelum tahun 1960 berarti substansi nya adalah tanah hak milik, nanti di tunjang surat keterangan dari kepala desa atau lurah bahwa yang bersangkutan telah menguasai tanah tersebut dan sedang menggarapnya secara terus menerus dan tidak menelantarkannya, kalau di telantarkan masuk lagi kategori tanah Negara dalam pasal 27 UU Hukum Agraria salah satu sebab hapusnya hak milik atas tanah atau hak yang lain adalah di telantarkan ;
- Bahwa menurut pendapat ahli, bisa surat keterangan garapan yang menjadi dasar objek dalam suatu perjanjian pengalihan hak dalam pengukuran tanah-tanah garapan ini dibuat dengan surat di hadapan notaris bukan di depan PPAT itu berarti bukan hak milik atas tanah tetapi hak kepunyaan tetapi ada hak keperdataan sehingga dia bisa melakukan pengukuran sepanjang ada ijin dari pejabat yang berwenang karena

Halaman 75 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



kalau tanah seperti tanah Negara pengukurannya harus dari lurah, camat dan seterusnya itulah bentuk dari legalisasi atau keabsahan dari proses yang berjalan;

- Bahwa menurut pendapat ahli kedudukan hukum atau status dari suatu surat/prodak yang di terbitkan oleh notaris yang telah di legalisasi oleh notaris dan setahu ahli kalau tanah garapan yang dialihkan substansinya bukan jual beli tetapi pengukuran, kenapa pengukuran karena itu belum penuh hak kepunyaannya masih ada aspek Negara di situ dan harus diberikan ijin, makanya bukan PPAT karena PPAT tugasnya adalah terhadap hak milik atau yang mempunyai hak atas tanah;
- Bahwa menurut pendapat ahli, ketika objek / surat izin peralihan tanah garapan hanya di legalisasi oleh notaris apakah kedudukan hukumnya sama dengan surat pengukuran hak tanah yang dibuat di hadapan notaris ataukah berbeda kedudukan hukumnya, legalisasi yang dibuat sendiri biasanya kepentingan para pihak karena notaris itu hanya menuangkan kehendak para pihak dan jika para pihak mengatakan ada dan dia sendiri yang membuatnya kemudian di legalisasi itu tergantung dari permintaan para pihak, karena notaris atau PPAT hanya menuangkan kehendak para pihak, bukan kehendak notaris atau para pihak ;
- Bahwa kedudukan dari suatu penguasaan tanah antara Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan PERPU Nomor 11 Tahun 1959 Tentang Pajak Hasil Bumi apa memiliki kedudukan yang sama dan menurut pendapat ahli seluruh penguasaan tanah terbukti untuk pembayaran pajak sebelum Tahun 1960 itu yang membayar pajak adalah pemilik yang memiliki tanah jadi yang bukan memiliki tidak di bebaskan membayar pajak, makanya bukti pajak sebelum Tahun 1960 itu disebutkan sebagai bukti kepemilikan, kalau saat ini setelah Tahun 1960 tidak bisa yang menguasai, bisa yang memanfaatkan, bisa yang menggarap yang membayar pajak, karena bukti pembayaran pajak hanyalah bukti penguasaan saja bukan bukti kepemilikan, jadi sebelum Tahun 1960 dalam PP 24 Tahun 1997 dalam penjelasannya tanah-tanah yang dibuktikan dengan rincik adalah pembuktian pembayaran pajak, karena tanah-tanah yang di pajak sebelum Tahun 1960 adalah tanah milik makanya di jadikan sebagai bukti milik dan bisa di berikan konversi atau penegasan hak;
- Bahwa PP Nomor 24 Tahun 1997 pasal 24 itu pembuktian hak lama kalau pembuktian hak lama sebelum Tahun 1960 itulah yang mau di hentikan seperti girik, letter c, petuk dan seterusnya itu adalah bukti pembayaran pajak di masa lalu itulah yang di konstruksikan pada PP 24 Tahun 1997 menjadikan bukti milik makanya orang yang mempunyai itu jika proses pendaftaran tanah cukup di berikan dengan penegasan hak, kalau tidak ada bukti-bukti secara lengkap itulah yang di sebut dengan

Halaman 76 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



pengakuan hak, kalau di ayat 1 bukti-bukti tertulis keterangan saksi atau keterangan dari yang bersangkutan jadi pengakuan karena sudah tidak ada lagi bukti-bukti nya sehingga di bebaskan oleh yang bersangkutan dengan itikad baik bahwa dialah yang berhak atas tanah tersebut, kalau kita melihat tanah di desa itu tidak ada yang mendaftarkan tanahnya karena mereka sudah yakin dengan tanah yang di miliknya dan tidak ada yang keberatan, sedangkan di kota tanah terhadap pemiliknya saja di gugat atau di klaim jadi anatara tanah di kota dan di desa ada perbedaan dari sistem dan integritas ;

- Bahwa menurut pendapat ahli tentang hak mendahulu yaitu di konstruksi penguasaan tanah sampai pada kepemilikan hak itu adalah tahapan jadi di kuasai dulu terus menerus dan kemudia jika sudah tidak di telantarkan dan di garap itu namanya hak mendahulu, jika sudah bisa mengalihkan, jual beli dan seterusnya itu berarti sudah bisa di wariskan karena sudah menjadi hak milik tidak ada jangka waktu dalam hukum adat hanya menjadi kebiasaan mereka, jika sudah dua kali panen dan tidak ada yang keberatan berarti sudah menjadi milik di dalam hukum adat, jadi hak mendahulu adalah hak yang di berikan kepada yang bersangkutan lebih dahulu memperoleh hak tersebut ini bisa terjadi karena asas yang menunjukkan bahwa siapa yang meninggalkan tanahnya dan kemudian tanah itu di kuasai oleh orang lain yang beritikad baik maka hilang hak yang bersangkutan atas tanahnya, contohnya saya mempunyai tanah d sekitar sini dan saya tinggalkan kemudian tanah tersebut tidak terurus dan membelukar dan tidak ada tanda-tanda penguasaan da nada masyarakat adat lain menguasainya dengan itikad baik dia meminta ijin kepada pemerintah untuk menggarap tanah yang belukar dan di ijin kan maka sudah tidak ada lagi hak saya dan hilang tanah tersebut, itu banyak sekali seperti itu bisa 5 Tahun, 10 Tahun bahkan 30 Tahun, tapi kemudian jika saya kembali lagi ke tanah saya dan ternyata belum di garap oleh orang lain dalam hukum adat saya sudah di anggap menelantarkan tanah sehingga menjadi hilang hak saya tetapi saya di berikan hak mendahulu karena dulu saya yang menggarap tanah tersebut;
- Bahwa menurut pendapat ahli status dari suatu tanah garapan yang di atasnya sudah ada sertipikat hak milik adalah itu sudah menjadi lahan sengketa ;
- Bahwa menurut pendapat ahli perbedaan antara surat pernyataan kepemilikan tanah dan surat keterangan penggarapan tanah adalah kita melihat dari substansi nya biasanya surat keterangan itu dari pejabat yang di berikan kewenangan itu bersifat deklaratif hanya menggambarkan kondisi rill tidak menggambarkan substansi nya, kalau surat pernyataan tergantung seperti apa yang mau dia utarakan misalnya saya memberikan pernyataan bahwa benar tanah ini milik saya



dan saya sudah menguasai secara turun temurun dan kemudian di ketahui oleh kepala desa atau saksi, itu dari sisi substansinya, jadi satu bisa berstatus substantif satunya bersifat substansi misalnya saya mendaftarkan tanah saya namun saya hanya mempunyai bukti hak adat maka saya melakukan dengan hak pengakuan dan saya membuat surat pernyataan bahwa benar ini adalah tanah saya dan saya peroleh dari warisan, turun temurun dan seterusnya itu bersifat substantif karena saya menerangkan kondisi kepunyaan saya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk menghadirkan saksi fakta dalam persidangan akan tetapi kesempatan tersebut tidak di pergunakan oleh Tergugat untuk menghadirkan saksi-saksi dalam perkara ini, dianggap sudah cukup dengan alat bukti suratnya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat II Intervensi 1 untuk menghadirkan saksi fakta dalam persidangan akan tetapi kesempatan tersebut tidak di pergunakan oleh Tergugat II Intervensi 1 menghadirkan saksi-saksi dalam perkara ini, dianggap sudah cukup dengan alat bukti suratnya ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Tergugat II Intervensi mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta dipersidangan, bernama: Nevri Rasyid dan Drs. Hasiar, M.Si, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;

Saksi fakta kesatu Tergugat II Intervensi bernama : **Nevri Rasyid.**, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tinggal di tanjung bunga sejak tahun 2003 ;
- Bahwa saksi tahu apa yang dipersoalkan dalam perkara ini ;
- Bahwa saksi tahu GMTD sejak tahun 2013 ;
- Bahwa saksi tahu objek sengketa dalam perkara ini ;
- Bahwa saksi dapat menunjukkan objek sengketa, yang warna ungu itu tanah milik GMTD ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas lokasi ;
- Bahwa saksi tahu, terakhir sertipikat nomot : 20453 ;
- Bahwa objek sengketa itu letaknya di Kel, Maccini Sombala, Kec. Tamalate, Kota Makassar ;
- Bahwa saksi tahu Sertifikat HGB 20453 itu berasal dari sertifikathak milik jaja tepeja ;
- Bahwa waktu perubahan hak milik menjadi HGB yang menjual ke GMTD anaknya ;
- Bahwa yang saksi tahu ada dua, namanya junaib dan jaja daeng salle, dan yang menjual, istri jaja tepeja sama junaib ;



- Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu : Utara berbatasan dengan jalan, timur berbatasan dengan laut, barat berbatasan dengan SHM jaja tepeja, selatan berbatasan dengan reklamasi Danny Pomanto ;
- Bahwa luas sertifikat 20453 adalah kurang lebih 4 (empat) hektar ;
- Bahwa saksi tidak kenal jaja tepeja, yang saksi kenal anaknya ;
- Bahwa saksi kenal dengan jaja daeng salle ;
- Bahwa hampir sering ketemu jaja daeng salle ;
- Bahwa saksi sering ketemu di tanjung bunga ;
- Bahwa peran iwan lotta dalam gambar objek sengketa tadi yaitu Iwan lotta tinggal disitu ;
- Bahwa saksi ke lokasi dalam gambar taditerakhir minggu lalu ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat jaja daeng salle menggarap di lokasi pada gambar tadi ;
- Bahwa saksi tidak tahu betul surat SHGB 20340 ;
- Bahwa benar ini asalnya dari jaja daeng peja ;
- Bahwa ada dua lokasi jaja daeng peja ;
- Bahwa lokasi pertama awalnya sudah ada sertifikatnya, kemudian yang menjual Alm. ibu Najmiah ke pihak GMTD ;
- Bahwa benar tanah itu tanah jaja daeng peja ;
- Bahwa benar tanah sertifikat 20453, itu asalnya dari jaja daeng peja, kurang lebih 4 (empat) hektar ;
- Bahwa saksi kenal jaja daeng salle, sejak tahun 1997 ;
- Bahwa pekerjaan jaja daeng salle adalah menjual tanah ke pihak GMTD (makelar) ;
- Bahwa waktu jalan masuk, saksi sudah lama, yang membangun itu ibu Najmiah ;
- Bahwa benar waktu melihat itu dengan ibu Najmiah, saksi melihat itu tanah saja, belum diaspal ;
- Bahwa waktu perbaikan jalan saksi ada disekitaran tanjung bunga ;
- Bahwa benar saksi melihat perbaikan jalan itu ;
- Bahwa pihak Soedirjo Alimantidak ada yang keberatan ;
- Bahwa saksi tidak tahu, batas pengerjaan jalan itu, sampai dimana ;
- Bahwa saksi melihat pemagaran dalam kawasan GMTD sampai di ujung daratan dan saksi yang mengerjakan pemagaran untuk GMTD ;
- Bahwa dari penggugat tidak ada yang protes waktu bapak mengerjakan pemagaran ;
- Bahwa saksi tahu pada tahun 2010, tanah ukurannya tiga hektar dilakukan pengukuran bersama dengan kelurahan Maccini Sombala ;
- Bahwa saksi mengetahui ukuran tiga hektar ini dari surat garapan pada tahun 2021 ;



- Bahwa Saksi pertama kali tahu lokasi pada gambar tadi semenjak tahun 2013;
- Bahwa saksi tahu SHGB 20453 sejak tahun 2013, saat saksi mengerjakan pemagaran di GMTD ;
- Bahwa saksi tidak diperlihatkan sertipikat, cuma penyampaian dan ada ceklist;
- Bahwa dalam ceklist, ada tertulis nomor SHGB, atas nama GMTD ;
- Bahwa saksi ada melihat kegiatan penimbunan laut disekitar lokasi, tapi jauh dari lokasi, itu penimbunan pulau reklamasi danny pomanto ;
- Bahwa penimbunan itu letaknya di Sebelah selatan pada tahun 2013 ;
- Bahwa lebih dulu penimbunan dari pada pembuatan jalan ;
- Bahwa benar lokasi yang ditimbun luas dan memanjang ;
- Bahwa benar ibu Najmiah menjual tanah ke GMTD ;
- Bahwa saksi tidak tahu, pernahkah para pihak berdamai ;
- Bahwa GMTD itu adalah perusahaan yang bergerak dibidang pembangunan, developer;
- Bahwa saksi tahu GMTD itu bergerak dibidang konstruksi bangunan karena melihat dan saksi juga dipekerjakan ;
- Bahwa yang suruh saksi bekerja adalah Pihak GMTD yaitu Pak Hermin Nursadi tapi saksi tidak tahu apa jabatannya di GMTD ;
- Bahwa benar saksi sering dapat suruhan dari pak hermin nursadi untuk pemagaran ;
- Bahwa saksi tidak kenal edi alihin ;
- Bahwa korelasi hj. Najmiah dengan pihak GMTD adalah dia menjual tanah ke pihak GMTD ;
- Bahwa cukup banyak tanah ibu Najmiah di situ ;
- Bahwa tanah yang terkait dengan sengketa cuma 1 (satu) ;
- Bahwa ual beli itu antara ibu Najmiah dan GMTD dan saksi dengar dari orang lain ;
- Bahwa saksi tahu tanah yang 20453 pernah berperkara antara Pihak GMTD dan andi topan tahun ini, sementara berjalan, di Makassar ;
- Bahwa saksi tidak tahu penggugatnya, saksi cuma di minta memberikan keterangan ;
- Bahwa terkait keterangan perkara ini, lahan ini, yang di klaim H. Topan 1 (satu) hektar dibagian selatan ;
- Bahwa yang menghadirkan anda sebagai saksi adalah pihak GMTD ;
- Bahwa saksi tidak tahu SHM 32 ;
- Bahwa tembok yang saksi bangun keliling batas lahan GMTD, ditengah-tengah ada kosong ;
- Bahwa didalam pagar itu tidak ada bangunan, masih kosong ;



- Bahwa sewaktu kita turun lapangan, kami berdiri sebelah utara dekat lahan kosong yang ada sampah-sampahnya, yang saksi bangun pagar, yang dulu bukan, terakhir saksi liat sebagian besar sudah tidak ada pagarnya/rubuh ;
- Bahwa sebagiannya lagi disebelah selatan ;
- Bahwa diatas lokasi kami melihat ada bangunan, pada waktu dibangun pagar tidak ada bangunanapapun, hamparan tanah kosong ;

Saksi fakta ke 2 (dua) Tergugat II Intervensi bernama : **DRS. H. Hamsiar, M.Si.**, memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa benar saksi mengetahui objek yang disengketakan ;
- Bahwa letak objek sengketa ini di Maccini Sombala, kecamatan Tamalate ;
- Bahwa saksi kenal dengan jaja daeng sallewaktu saksi menjabat jadi PPAT ;
- Bahwa saksi menjabat menjadi PPATSejak 1994 sampai 1998 seingat saksi ;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti P-2.4, saksi menyatakan mengetahui ;
- Bahwa benar saksi yang bertanda tangan dalam bukti yang diperlihatkan ;
- Bahwa saksi bertanda tangan dalam kapasitas sebagaiPPAT Kecamatan Tamalate ;
- Bahwa waktu pembelian tersebut, benar GMTD sebagai penjual datang menghadap pada saksi ;
- Bahwa yang hadir pada saat itu yaitu pihak pertama Edi Nurhaedi mewakili GMTD, dengan ahli waris dan kuasa ahli waris dari Jaja tepeja ;
- Bahwa saksi sudah tidak hafal siapa-siapa ahli waris dari Jaja Tepeja ;
- Bahwa betul jaja daeng salle salah satu dari ahli waris jaja tepeja ;
- Bahwa menurut keyakinan saksi setelah diperlihatkan surat tersebut, saksi yakin telah memberikan kuasa ;
- Bahwa betul salah satu pemberi kuasa adalah jaja daeng salle ;
- Bahwa saksi tahu objek transaksi dari HGB tersebut ;
- Bahwa objek yang saksi tahu dalam HGB tersebut adalah Tanah hak milik yang sudah bersertifikat atas nama Jaja tepeja ;
- Bahwa betul objek tanah, yang kemudian saksi bertanda tangan di atas HGB, itu berada didalam wilayah kecamatan saksi ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, itu tanah milikJaja tepeja ;
- Bahwa saksi mengetahui itu milik jaja tepeja berdasarkan surat tanahnya ;
- Bahwa saksi mengetahui itu milik jaja tepeja berdasarkan sertipikat ;
- Bahwa saksi tidak ingat nomor sertipikatnya ;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah pada saat itu ;
- Bahwa benar sepengetahuan saksi, tanah itu dikuasai oleh jaja tepeja ;



- Bahwa Ahli dari jaja tepeja yang mengelolanya ;
- Bahwa benar saksi pernah melihat tanah itu dikelola ;
- Bahwa diatas tanah tersebut dibuat kebun ;
- Bahwa pada saat para ahli waris melakukan transaksi jual beli, hal itu dikuasai betul oleh kelurahan, kemudian memberikan informasi kepada kami di kecamatan. Kemudian turun meninjau sepintas, dan ada tim dibentuk sebelum dilepas kepada GMTD ;
- Bahwa benar keterangan yang dulu diperjual belikan jaja tepeja, yang sekarang menjadi objek perkara ;
- Bahwa waktu diajukan surat-surat bukti, tidak ada surat keterangan garapan dari Jaja tepeja ;
- Bahwa saksi tidak tahu jaja tepeja memiliki surat keterangan garapan ;
- Bahwa saksi tidak tahu menahumengenai batas-batas tanah yang sekarang menjadi objek fisik dari perkara ini ;
- Bahwa setelah membuat akta jual beli, terakhir saksi melihat lokasi hanya pada saat proses pembuatan akta saja ;
- Bahwa setahu saksi, ahli waris yang datang melakukan transaksi jual beli, sesuai yang tercantum di akta, awal dan junaib, dengan catatan ketika pembayaran semua ahli waris ikut ;
- Bahwa pembayarannya itu diberikan di GMTD ;
- Bahwa Staf saksi ikut mewakili saksi ;
- Bahwa saksi tidak ingat berapa nilai transaksi jual beli yang saksi ketahui ;
- Bahwa saksi tidak pernah ada sengketa diatas tanah yang dijual belikan ;
- Bahwa ketika transaksi HGB itu terjadi, yang datang dihadapan saksi hanya Awal dan Junaib ;
- Bahwa saksi tidak ingat nomorsertifikatnya ;
- Bahwa waktu diperlihatkan sertifikat, saksi lupa baca sertifikat itu dan apa isinya ;
- Bahwa setelah diperlihatkan bukti T-25, saksi mengetahui ;
- Bahwa fisik sertifikat yang diperlihatkan saat itu tidak ada ;
- Bahwa selama saksimenjabat Camat disana, satu pun surat keterangan garapan yang saksi tanda tangan, tidak ada ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 masing-masing mengajukan Kesimpulannya secara elektronik pada persidangan Sistem Informasi Pengadilan tanggal 10 Agustus 2022 ;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak dalam perkara ini menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan;



Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi didalam proses Pemeriksaan Persiapan dan persidangan dalam perkara ini selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa (*objectum litis*) dalam perkara ini dan dimohonkan batal atau tidak sah oleh Para Penggugat adalah:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20840/Maccini Sombala tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur No.04895/2013 tanggal 15 Juli 2013, Luas 4.000 M2, atas nama Yusuf Tyos; (vide bukti T.2 = TII.Intv 1-1)
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20841/Maccini Sombala tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur No.04896/2013 tanggal 15 Juli 2013, Luas 6.000 M2, atas nama Yusuf Tyos; (vide bukti T.3 = TII.Intv 1-2)
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20845/Maccini Sombala tanggal 3 September 2013, Surat Ukur No. 04912/2013 tanggal 3 September 2013, Luas 10.000. M2 atas nama Yusuf Tyos; (vide bukti T.4 =TII.Intv 1-3)
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21273/Maccini Sombala tanggal 19 Juni 2015, Surat Ukur No. 05320/2015 tanggal 17 Juni 2015, Luas 15.432 M2, atas nama Yusuf Tyos; (vide bukti T.6 = TII.Intv 1-4)
5. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, Luas 43.713 M2 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk. (vide bukti T.7 = TII.Intv 2-5)

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang terkait dengan objek sengketa dan sebagai konkretisasi dari asas *dominus litis*, serta sejalan dengan maksud dalam ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan pada Tanggal 6 April 2022 telah memanggil YUSUF TYOS dan PT GOWA MAKASAR TOURISM DEVELOPMENT, sebagai pihak yang tersebut namanya dalam objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap panggilan dari Pengadilan, YUSUF TYOS dan PT GOWA DEVELOPMENT telah mengajukan permohonan tertulis untuk masuk sebagai pihak Interveniens melalui kuasa hukumnya dalam sengketa *a quo* dan terhadap permohonan tersebut Pengadilan pada persidangan tanggal 27 April 2022 dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan telah menjatuhkan putusan sela Nomor: 28/G/2022/PTUN-MKS . yang pada pokoknya mengabulkan permohonan tersebut dan mendudukkan Pemohon Intervensi in casu YUSUF TYOS dan PT GOWA DEVELOPMENT , Tbk sebagai pihak Para Tergugat II Intervensi;

Menimbang, Bahwa PT Bank Negara Indonesia (persero) Tbk telah mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak terkait adanya gugatan atas obyek sengketa sertipikat hak guna bangunan nomor 20845 / Macini sombala tanggal 3 september 2013 surat ukur nomor 04912/2013 dengan



luas 10.000M2 atas nama yusuf tyos maka di temukan fakta hukum sertipikat obyek sengketa aquo tercantum dan di tujukan atas nama Yusuf Tyos dan bukan atas nama pemohon Intervensi (PT Bank Negara Indonesia persero) tbk bukan pemilik di tujuk langsung di dalam obyek sengketa dan tidak memiliki hubungan hukum dengan proses penerbitan obyek sengketa aquo sehingga dengan demikian tidak memiliki kepentingan langsung yang parallel dengan kepentingan Hukum Tergugat yaitu untuk mempertahankan keabsahan keputusan yang sehingga menurut pengadilan terhadap permohonan tersebut di di nyatakan untuk di tolak .

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban yang disampaikan melalui aplikasi e-court Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar pada tertanggal 27 April 2022 yang didalamnya memuat pokok perkara juga memuat adanya eksepsi berupa:

1. Eksepsi Tentang Gugatan Telah Lewat Waktu (Kadaluarsa);
2. Pengugat tidak memiliki kepentingan
3. Eksepsi kompetensi absolute
4. Obscur libel / gugatan pengugat kabur / tidak jelas .

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi 1 telah pula mengajukan Jawabanyang diajukan melalui aplikasi e-court Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar pada tanggal 11 Mei 2022 yang di dalamnya memuat pokok perkara juga memuat adanya eksepsi berupa :

1. Eksepsi Kompetensi Absolut.
2. Gugatan pengugat kurang pihak
3. Gugatan pengugat kabur (obscur libel)

Menimbang , bahwa atas gugatan pengugat tersebut , Tergugat II Intervensi 2 telah pula mengajukan jawaban yang adi ajukan melalui e-court pada pengadilan tata usaha Negara makasar yang di dalam nya memuat pokok perkara juga memuat adanya eksepsi berupa :

- a. Surat kuasa hukum pengugat tidak sah/
- b. Gugatan pengugat premature
- c. Kedudukan hukum pengugat (legal standing)
- d. Kompetensi absolute.
- e. Pengugat tidak memiliki legal standing (kepentingan hukum)
- f. Gugatan kabur (abcur libel)
- g. Gugatan nebis in idem .

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dan Eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tersebut,Penggugat telah pula mengajukan Replik secara tertulis melalui aplikasi e-court Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar pada tanggal 18 Mei 2022, yang pada pokoknya menolak dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat 2 Intervensi II serta atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat 2 Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengajukan Duplik melalui aplikasi e-court Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar, pada persidangan tanggal 25 Mei2022 yang pada pokoknya



menyatakan menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta berketetapan pada dalil-dalil gugatannya semula;

Menimbang, bahwa menurut Pengadilan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat 2 Intervensi II tersebut di atas dapat digolongkan sebagai eksepsi kewenangan absolut Pengadilan dan eksepsi lain, sebagaimana maksud Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mengatur :

- (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;
- (3). Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan di atas, Pengadilan sebelum memberikan pertimbangan terhadap pokok perkara akan mempertimbangkan eksepsi, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi 2 , sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 , yang dalilnya sama, akan dipertimbangkan secara bersamaan dalam satu kesatuan dan akan dipertimbangkan dengan mendahulukan eksepsi terkait kewenangan absolut pengadilan yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 , mengingat eksepsi ini akan menentukan apakah Pengadilan berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa in casu lebih lanjut, dan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah sengketa in casu merupakan sengketa tata usaha negara atau sengketa kepemilikan dalam lingkup perdata, maka Pengadilan akan mempedomani Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang memberikan rumusan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa TUN atau sengketa Perdata (kepemilikan), yaitu :

- a. Apabila yang menjadi objek sengketa (objectum litis) tentang keabsahan KTUN, maka merupakan sengketa TUN;
- b. Apabila dalam posita gugatan memperlmasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan KTUN, maka termasuk sengketa TUN; atau;
- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan KTUN objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau ;



- d. Apabila norma (kaidah) hukum TUN (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa TUN;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menilai berdasarkan kriteria di atas, Pengadilan akan mempedomani ketentuan Pasal 47 jo. Pasal 1 angka 10 dan 9 jo. Pasal 2 jo. Pasal 49 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa:

Pasal 47 : Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;

Pasal 1 angka 10 : Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan;

Pasal 1 angka 9 : Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Pasal 2 : Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;
- d. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana atau Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;
- g. Keputusan Panitia Pemilihan, baik di Pusat maupun di Daerah, mengenai hasil pemilihan umum.
- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Angkatan Bersenjata Republik Indonesia

Pasal 49 : Pengadilan Tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara tertentu dalam hal keputusan yang disengketakan itu dikeluarkan:

- a. dalam waktu perang, keadaan bahaya, keadaan bencana alam, atau keadaan luar biasa yang membahayakan, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



b. dalam keadaan mendesak untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan meneliti dan mencermati jawab-jawab Para pihak dikaitkan dengan seluruh bukti dan keterangan saksi, Pengadilan memperoleh fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa H. Jaja Dg. Salle memiliki dan menguasai Tanah Garapan yang luasnya kurang lebih 30.000. M2 (*tiga puluh ribu meter persegi*), letaknya di Gusung Delta, Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dengan batas :
Utara : Tanah garapan H. Ona (dulu) / jalan (sekarang);
Timur : Tanah Jaka bin Mejang (Tanah SHM No. 32) yang telah dialihkan kepada Edi Aliman (anak dari Penggugat);
Selatan : Tanah garapan Junaid (dulu) / GMTD, Taufan atau Hensari (sekarang);
Barat : Laut (dulu) / tanah timbunan hasil reklamasi (sekarang);
2. Bahwa tanah tersebut di garap (ditanami tanam-tanaman) oleh H. Jaja Dg. Salle mulai sejak tahun 1988 dan atas penggarapan H. Jaja Dg. Salle atas tanah tersebut maka tanah tersebut menjadi obyek pajak PBB dan setiap tahunnya PBB atas tanah tersebut dibayar oleh H. Jaja Dg. Salle;
3. Bahwa atas dasar tersebut maka penguasaan dan penggarapan H. Jaja Dg. Salle atas tanah a quo didasari dengan alas hak yaitu berupa :
Surat Keterangan Penggarapan Tanah Negara tanggal 19 April 1992 Reg. No. 09/19/KMS/IV/92 yang ditandatangani oleh Jaja Dg. Salle bin Jaka (H. Jaja Dg. Salle) yang diketahui dan dibenarkan oleh Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar *in casu* H. Badollahi, Sm. Hk.
SPPT PBB atas tanah tersebut dengan Nomor Obyek Pajak (NOP) 73.71.030.002.001-0030.0.
4. Bahwa pada bulan Mei 2010 H. Jaja Dg. Salle dengan perantara Sarce Said Ali menawarkan tanah tersebut kepada Soedirjo Aliman (Penggugat).
5. Bahwa atas tawaran tersebut Penggugat kemudian melakukan peninjauan lokasi mengingat di dekat tanah yang ditawarkan tersebut terdapat tanah Penggugat, dan ketika Penggugat melakukan peninjauan lokasi, H. Jaja Dg. Salle menunjukkan kepada Penggugat tanah yang ditawarkan tersebut yaitu berupa tanah hamparan yang ditumbuhi popohonan dan tanam-tanaman, yang letaknya berada dipesisir pantai.
6. Bahwa agar Penggugat yakin akan kebenaran atas tanah yang ditawarkan tersebut maka Penggugat meminta kepada H. Jaja Dg. Salle dan Sarce Said Ali untuk mempertemukan Penggugat dengan H. Badollahi, Sm. Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) yang mengetahui dan membenarkan tanah garapan H. Jaja Dg. Salle tersebut dan turut menandatangani Surat Keterangan Penggarapan Tanah Negara tanggal 19 April 1992 Reg. No. 09/19/KMS/IV/92 tersebut.



7. Bahwa ketika Penggugat bertemu dengan H. Badollahi, Sm.Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) tersebut, yang pada saat itu H. Jaja Dg. Salle dan Sarce Said Ali juga ada maka Penggugat mempertanyakan kepada H. Badollahi, Sm.Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) mengenai tanah garapan H. Jaja Dg. Salle tersebut dan Surat Keterangan Penggarapan Tanah Negara tanggal 19 April 1992 Reg. No. 09/19/KMS/IV/92 yang turut ditandatanganinya tersebut, dan oleh H. Badollahi, Sm.Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) menyatakan “bahwa itu memang benar”. Atas jawaban H. Badollahi, Sm. Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) tersebut maka Penggugat meminta kepada H. Badollahi, Sm.Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) untuk membuat surat pernyataan, yang akhirnya H. Badollahi, Sm.Hk. (Mantan Kepala Kelurahan Maccini Sombala, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar) membuat dan menandatangani surat pernyataan yaitu Surat Pernyataan tanggal 24 Mei 2010.
8. Bahwa Penggugat menilai pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821 / Kel . Maccini Sombala , tanggal 01 April 2013 , Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 menjadi sertipikat obyek sengketa a , b , c dan d oleh Tergugat bertentangan dengan asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas pertimbangan kepercayaan dan kecermatan adalah merupakan asumsi Penggugat semata . Perlu dipahami Penggugat bahwa tidak ada aturan yang melarang pemecahan sertipikat , termasuk larangan pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821 / Kel . Maccini Sombala , tanggal 01 April 2013 , Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 . Obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821 / Kel . Maccini Sombala , tanggal 01 April 2013 , Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 sesuai rencana reklamasi dijadikan lokasi pembangunan perhotelan , perkantoran dan pusat bisnis , akan tetapi hal itu bukan menjadi alasan pembatasan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821 / Kel . Maccini Sombala , tanggal 01 April 2013 , Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 , tidak bisa dialihkan (dijual) atau dipecah . Dalam perkembangan tidak tertutup kemungkinan pihak lain (Pengusaha) dapat mengambilalih / membeli tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821 / Kel . Maccini Sombala , tanggal 01 April 2013 , dari PT . Mariso Indo Land Makassar , untuk membangun Perhotelan , Perkantoran dan Pusat Bisnis dan hal seperti itu tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku . Tergugat II Intervensi I pada tahun 2014 membeli obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821 / Kel . Maccini Sombala , tanggal 01 April 2013 , Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 dari PT . Phinisi Sarana Property , dan sesuai rencana tanah dimaksud



akan digunakan untuk pembangunan Perhotelan , Perkantoran dan Pusat Bisnis sesuai tujuan Reklamasi yang dimohonkan PT . Mariso Indo Land Makassar . Akan tetapi untuk mengsiasati perkembangan bisnis yang terjadi maka Tergugat II Intervensi memecah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821 / Kel . Maccini Sombala , Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 menjadi beberapa sertipikat baru . Keputusan Tergugat memecah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821 / Kel . Maccini Sombala , Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 menjadi beberapa sertipikat baru tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku terutama tidak bertentangan dengan Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik versi Penggugat .

9. Bahwa obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821 / Kel . Maccini Sombala , tanggal 01 April 2013 , Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 sekarang menjadi hak Tergugat II Inv . I , terjadi melalui proses peralihan hak jual beli , dimana Tergugat II Inv.I membeli Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821 / Kel . Maccini Sombala , tanggal 01 April 2013 , Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 dari PT . Phinisi Sarana Property , berkedudukan di Makassar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 161/2014 tanggal 24 Agustus 2014 yang dibuat oleh Lieke Tunggal , SH , selaku PPAT . Sebelumnya PT . Phinisi Sarana Property membeli tanah bersertipikat dimaksud dari PT . Mariso Indo Land Makassar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 077/2013 tanggal 12 April 2013 yang dibuat oleh Drs . H. Ferdy Amin , M.Si , selaku PPAT .
10. Bahwa demi kepentingan bisnis , Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821 / Kel . Maccini Sombala , tanggal 01 April 2013 , Surat Ukur tanggal 05/03/2013 No. 0485/2013 yang telah menjadi hak Tergugat II Inv . I dipecah menjadi 3 (tiga) sertipikat hak guna bangunan oleh Tergugat atas permohonan Tergugat II Intervensi I. Pecahan sertipikat hak guna bangunan yang baru antara lain : a . Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21004 / Kel . Maccini Sombala , luas 14. 000 M2 , (tidak dijadikan obyek sengketa) . b . Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21272 / Kel . Maccini Sombala , luas 10.059 M2 , (tdk dijadikan obyek sengketa) c . Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21273 / Kel . Maccini Sombala , luas 15.432 M2 , (jadi obyek sengketa huruf d) .
11. Bahwa obyek sengketa a , b dan c adalah juga pecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20821 / Kel.Maccini Sombala , tanggal 01 April 2013 , yang dimohonkan sendiri oleh PT . Phinisi Sarana Property , baru kemudian dijual kepada Tergugat II Inv I sehingga obyek sengketa a , b dan c sekarang telah menjadi hak Tergugat Tergugat II Inv I. Adapun proses peralihan obyek sengketa a , b dan c melalui transaksi jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara : Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20840 / Kel . Maccini Sombala , tanggal 24 Juli 2013 , Surat Ukur tanggal 15 Juli 2013 No. 04895/2013 , luas 4.000 M² , dibeli Tergugat II Inv . I berdasarkan Akta Jual Beli No.



184/2013, tanggal 13 Agustus 2013 yang dibuat oleh Drs. Sinta Ramli, SH.M.Kn, selaku PPAT. b. Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20841 / Kel. Maccini Sombala, tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur tanggal 15 Juli 2013 No. 04895/2013, luas 6.000 M², dibeli Tergugat II Inv. I berdasarkan Akta Jual Beli No. 183/2013, tanggal 13 Agustus 2013 yang dibuat oleh Drs. Sinta Ramli, SH.M.Kn, selaku PPAT. Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20845 / Kel. Maccini Sombala, tanggal 3 September, Surat Ukur tanggal 3 September 2013 No. 04895/2013, luas 10.000 M², dibeli Tergugat II Inv. I berdasarkan Akta Jual Beli No. 298/2013, tanggal 18 Desember 2013 yang dibuat oleh Drs. Sinta Ramli, SH.M.Kn, selaku PPAT.

Menimbang, bahwa perolehan tanah garapan pengugat berasal dari tanah Negara seluas kurang lebih 30.000M² (tiga puluh ribu meter persegi) yang terletak di gunung Delta RW.XV kelurahan macini sombala kecamatan tamalate kota Madya ujung pandang yang di garap sejak tahun 1998 samapi dengan saat ini dan di ketahui oleh kelurahan macini sombala (vide bukti P-1), surat pernyataan H BADOLLAHI, SMHK tertanggal 24 Mei 2022 yang isinya membenarkan bahwa yang bersangkutan pernah mengetahui penggarapan tanah Negara tersebut (vide bukti P-2), surat peralihan hak garapan dari H jaja Daeng Salle kepada soedirjo alimin di yang di setujui oleh nyonya Hj. Halimah Daeng Kanang yang di buat di makasar pada tanggal 27 Mei 2010 (Vide bukti P-3) sedangkan Tergugat II Intervensi 1 memperolehsertipikat yang di jadikan obyek sengketa dalam perkara aquo adalah sebagai berikut :

- 1 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor.20840/Kel.Maccini Sombala, tertanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur tanggal 15 Juli 2013 Nomor 04895/2013, luas 4000 M² atas nama Yusuf Tyos di beli oleh Tergugat II Intervensi 1 dari PT Phinisi Sarana properti berdasarkan akte jual beli nomor 184/ 2013 Tanggal 13 Agustus 2013 di buat oleh Dra, Sinta Ramli, SH., MKn selaku PPAT (vide Bukti T.II inv.1)
- 2 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.20841/Kel.Maccini Sombala, tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur Tanggal 15 Juli 2013 Nomor. 04896/2013, luas 6000 M², atas nama Yusuf Tyos berdasarkan akte jual beli nomor : 183/2013 tanggal 13 agustus 2013 di buat oleh Dra Sinta Ramli, SH.,Mkn selaku PPAT. (vide bukti T- II Intv 1- 2)
- 3 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.20845/Kel. Maccini Sombala, tanggal 3 September 2013, Surat Ukur Tanggal 3 September 2013 No. 04912/2013, luas 10000 M², atas nama Yusuf Tyos berdasarkan akte jual beli nomor : 298 /2013 tanggal 18 Desember 2013 di buat oleh Dra. Sinta Ramli, SH., M.Kn selaku PPAT (vide bukti T-II intv 1-3)
- 4 Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.21273/Kel.Maccini



Sombala, tanggal 19 Juni 2015, Surat Ukur tanggal 17 Juni 2015 Nomor 05320/2015, luas 15.432 M² atas nama Yusuf Tyos berdasarkan permohonan Tergugat II intervensi 1 (vide bukti T- II Intv1- 4)

- 5 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, Luas 43.713 M² atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk. (vide bukti T.7 = T.II.Intv 2-5)

Menimbang, bahwa apabila objek sengketa in casu dikaitkan dengan ketentuan yang juga telah diuraikan di atas, maka bentuknya merupakan penetapan tertulis, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makasar sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, berisi pemberian bukti hak atas tanah berupa Sertipikat Hak guna bangunan yang merupakan tindakan tata usaha negara, berdasarkan pada peraturan administrasi pertanahan yang berlaku, yang nyata/konkrit tidak abstrak, ditujukan kepada YUSUF TYOS selaku individu, dan final karena tidak diperlukan persetujuan dari atasan atau instansi atasan dari badan atau pejabat tata usaha negara yang menerbitkan surat keputusan tersebut, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi YUSUF TYOS in casu Tergugat II Intervensi 1 disatu sisi dan hak dan kewajiban bagi pihak lain/ketiga yang berkepentingan, karenanya telah memenuhi kriteria ketentuan Pasal 1 angka 10 dan 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan tidak melihat bahwa surat keputusan obyektum litis dikecualikan sebagai surat keputusan yang dikecualikan oleh ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan tidak dikeluarkan pada kondisi atau keadaan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karenanya dapat dijadikan obyek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa demikian juga dalam tuntutan pokok gugatannya, Penggugat memohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah surat keputusan objektum litis sebagaimana menjadi tuntutan di Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa akan tetapi berdasarkan pada fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, Pengadilan melihat bahwa penerbitan sertipikat-sertipikat objek sengketa atas nama YUSUF TYOS in casu Tergugat II Intervensi 1 nyata didasarkan pada Akta Jual Beli yang dibuat PPAT sebagaimana menjadi bukti T.II-Intv.1-1, T.II-Intv.1-2, T.II-Intv.1-3, dan T.II-Int.1-4 yang masing-masing dibuat oleh Dra Sinta Ramli, SH. M.Kn selaku PPAT di wilayah hukum Kota Makasar sedangkan untuk sertipikat Hak guna bangunan obyek sengketa ke 5 di buat Doktorandus H.Ferdy Amin, Msi selaku PPAT dan selanjutnya PT. Phinisi sarana property lahan tersebut seluas 39.491 M² dijual kepada Yusuf Tyos, Tergugat II Intervensi 1 berdasarkan akte jual beli nomor : 161/2014 Tanggal 14 Agustus 2014 yang di buat oleh LIEKE TUNGGAL , SH , selaku PPAT .(Vide bukti T.II Intv 2-5)



Menimbang, bahwa pada Tanggal 6 Juli 2022 pengadilan telah melakukan sidang lokasi atau pemeriksaan setempat sebagai wujud dan implementasi dari asas Duminus litis bahwa pengadilan menemukan fakta hukum bahwa baik penggugat, Tergugat I, Tergugat II Intervensi I dan Tergugat II Intervensi 2 menunjuk lokasi yang sama terhadap tanah yang ada dalam sertifikat obyek sengketa dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan hukum di atas, Pengadilan memberi penilaian hukum bahwa meskipun Penggugat menguasai tanah sebagaimana tanah yang dimaksud dalam alasan gugatannya, akan tetapi Penggugat tidak dapat membuktikan perolehan tanahnya yang berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diamanatkan bahwa Pendaftaran Tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT, sementara penerbitan sertifikat-sertifikat objek sengketa diterbitkan atas dasar adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT, dan Pengadilan juga tidak melihat adanya bukti-bukti surat yang dibuat oleh PPAT bahwa tanah yang kuasai oleh Penggugat berdasarkan surat peralihan hak garapan tanah Negara Dari H Jaja daeng Sale kepada soedarjo Alimin mengetahui lurah H BADOLLAH SMHK pada Tanggal 27 Mei 2010. (Vide bukti P – 3)

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan fakta-fakta hukum tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagai akibat dari diterbitkannya surat keputusan Tergugat berupa sertifikat objek sengketa sesungguhnya telah menimbulkan adanya perselisihan hak/ sengketa hak mengenai kepemilikan dari bidang tanah sertifikat objek sengketa antara Para Pengugat di satu pihak dengan Tergugat serta pemegang hak sertifikat objek sengketa di lain pihak atas bidang tanah objek sengketa a quo di mana Penggugat telah mendalilkan bahwa bidang tanah sertifikat objek sengketa adalah bidang tanah miliknya sebagaimana uraian data bukti P-3 berupa Surat Peralihan Hak Garapan sedangkan dipihak lain terbitnya objek sengketa atas nama Yusuf Tyos dan PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk selaku Pemegang Hak objek sengketa perolehan bidang tanahnya didasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 51 dan Akta Jual Beli No. 550/KT/III/1995 (Vide Bukti P-3, T.II.Int.1-32 dan T.II.Int.2-4) ;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian fakta hukum diatas bahwa HGB objek sengketa bidang tanahnya berasal dari akta Jual beli, (Vide Bukti T.II.Int.1-32 dan T.II.Int.2-4) telah menimbulkan sengketa dimana Penggugat selaku Pemegang Surat Peralihan Hak Garapan juga mengklaim atas kepemilikan bidang tanah objek sengketa dengan luas tanah 30.000. M2 , sebagaimana tercantum dalam bukti P-3 berupa Surat Peralihan Hak Garapan, tanggal 27 Mei 2010 ;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian dalil gugatan Penggugat Angka 4 Halaman 3 telah menyebutkan : Bahwa Penggugat Mendapatkan perolehan tanahnya berdasarkan surat peralihan Hak garapan yang disahkan oleh Widartiningih, SH Notaris/PPAT Di Makassar Nomor ; 137/LEG/V/2010 tanggal 27 Mei 2010;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Penggugat tersebut dihubungkan dengan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim berpendapat yang menjadi inti pokok persengketaan antara



Penggugat disatu pihak dengan Tergugat dan YUSUF TYOS dan PT. GMTD selaku pemegang hak sertipikat objek sengketa di pihak lain dalam perkara ini adalah mengenai sengketa kepemilikan atas bidang tanah sertipikat objek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat serta Pemegang Hak objek sengketa ;

Menimbang, bahwa terhadap inti pokok persengketaan tersebut dengan memperhatikan beberapa Putusan yang sudah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung di bawah ini :

1. Nomor Perkara : 93 K/TUN/1996 Tanggal 24 Februari 1998, dengan Kaidah Hukum : bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertifikat karena didasarkan atas data yang keliru.
2. Nomor Perkara : 16 K/TUN/2000 Tanggal 28 Februari 2001, dengan Kaidah Hukum : bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya.
3. Nomor Perkara : 22 K/TUN/1998 Tanggal 27 Juli 2001, dengan Kaidah Hukum : bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan.
4. Nomor Perkara : 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1994, dengan Kaidah Hukum : bahwa meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata.

maka Pengadilan berpendapat bahwa sesungguhnya sengketa yang timbul antara Penggugat di satu pihak dengan Tergugat II Intervensi-1 dan Tergugat II Intervensi-2 selaku Pemegang hak objek sengketa dilain pihak walaupun terjadi sebagai akibat diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara berupa sertipikat objek sengketa oleh Pejabat Tata Usaha Negara, namun sengketa tersebut termasuk dalam sengketa yang esensinya adalah mengenai kepemilikan atas bidang tanah sertipikat objek sengketa antara Penggugat dengan Pemegang hak objek sengketa, sehingga oleh karenanya bukanlah merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha untuk mengadilinya sebelum diputuskan oleh Pengadilan yang berwenang memutus mengenai apakah sertipikat objek sengketa oleh Tergugat telah diterbitkan atas nama orang yang secara hukum berkapasitas sebagai pemegang hak yang sah atas bidang tanah sertipikat objek sengketa ataupun sebaliknya, sehingga terhadap Keputusan a quo tersebut lebih lanjut secara hukum administrasi Negara dapat dinyatakan batal atau tidak dalam sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa hal mana juga menurut pendapat Pengadilan dengan terlebih dahulu diselesaikannya mengenai siapa pemilik yang sah menurut hukum atas bidang tanah yang masuk dalam bidang tanah sertipikat objek sengketa oleh Pengadilan yang berwenang dapat memberikan kepastian hukum atas suatu bidang tanah sebagaimana juga menjadi tujuan diadakannya pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan, sehingga lebih



lanjut Putusan sengketa kepemilikan tersebut menjadi bukti yang kuat bagi pemegang haknya untuk menuntut pembatalan keputusan pendaftaran tanah dari suatu Sertifikat Hak Milik, sehingga kemungkinan adanya akibat hukum yang berbeda dari Putusan 2 lembaga Pengadilan yang berbeda atas suatu bidang tanah yang sudah bersertifikat dapat dihindari ;

Menimbang, bahwa dikarenakan esensi dari sengketa ini adalah merupakan sengketa kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu secara keperdataan oleh Pengadilan yang berwenang untuk mengadilinya, maka Majelis Hakim berpendapat dikarenakan dalam pemeriksaan perkara a quo tidak ada bukti yang diajukan para pihak mengenai adanya Putusan Perdata mengenai sengketa kepemilikan antara Penggugat dengan pemegang hak objek sengketa yang sudah berkekuatan hukum tetap atas bidang tanah :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20840/Maccini Sombala tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur No.04895/2013 tanggal 15 Juli 2013, Luas 4.000 M2, atas nama Yusuf Tyos; (vide bukti T.2 = TII Intv 1-1)
2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20841/Maccini Sombala tanggal 24 Juli 2013, Surat Ukur No.04896/2013 tanggal 15 Juli 2013, Luas 6.000 M2, atas nama Yusuf Tyos; (vide bukti T.3 = TII.Intv 1-2)
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20845/Maccini Sombala tanggal 3 September 2013, Surat Ukur No. 04912/2013 tanggal 3 September 2013, Luas 10.000. M2 atas nama Yusuf Tyos; (vide bukti T.4 =TII.Intv 1-3)
4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21273/Maccini Sombala tanggal 19 Juni 2015, Surat Ukur No. 05320/2015 tanggal 17 Juni 2015, Luas 15.432 M2, atas nama Yusuf Tyos; (vide bukti T.6 = TII.Intv 1-4)
5. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 20453/Maccini Sombala, Gambar Situasi No. 01759/1994, Luas 43.713 M2 atas nama PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk. (vide bukti T.7 = TII.Intv 2-5)

maka dengan didasarkan pada ketentuan Pasal 50 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo, sehingga beralasan hukum eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan yang diajukan oleh pihak Tergugat dalam sengketa ini dinyatakan diterima; Menimbang, bahwa dikarenakan eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat diterima, maka terhadap eksepsi-eksepsi Tergugat lainnya lebih lanjut tidak akan dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara in casu Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya sengketa in casu, sehingga eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Perkara ini (Kompetensi Absolut), beralasan hukum dan harus diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, dan Tergugat II intevensi 2 mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara Makasar Tidak berwenang memeriksa, dan mengadili Perkara ini (Kompetensi Absolut), diterima, maka terhadap eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 lainnya tidak perlu dipertimbangkan



lagi, dan selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan pokok perkaranya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai dalam duduknya sengketa tersebut di atas :

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tentang kewenangan absolut Pengadilan diterima, maka dalil-dalil para pihak menyangkut pokok sengketa tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan terhadap gugatan telah beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa walaupun sengketa ini sudah melalui tahap Penelitian Administrasi, Dismissal Proses dan Pemeriksaan Persiapan, tidak berarti pada saat itu telah ditemukan bukti tentang tidak berwenangnya Pengadilan Tata Usaha Negara memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo, karena baru pada saat pembuktian Majelis Hakim memperoleh keyakinan akan fakta hukum tentang tidak berwenangnya Pengadilan Tata Usaha Negara memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*Vrijs bewijs*) sebagaimana terkandung dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim telah menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya setelah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima oleh Pengadilan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada pihak Para Penggugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar Putusan ini ; Mengingat, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-undang Nomor 9 tahun 2004 junctis Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tentang Kompetensi absolut Pengadilan;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Halaman 95 dari 97 Putusan Perkara Nomor : 28/G/2022/PTUN.MKS



2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.1.526.000,- (Satu juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada hari Selasa, tanggal 23 Agustus 2022 oleh ZARINA, S.,H sebagai Hakim Ketua Majelis, FILDY, SH.,MH., dan TAUFIK PERDANA, SH.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Selasa, tanggal 30. Agustus 2022, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh PARULIAN SIMARMATA, SH.,MH., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat, Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi 1 dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi 2;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

FILDY, SH.,MH.,

ZARINA, S .H.

ttd

TAUFIK PERDANA, SH., M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

ttd

PARULIAN SIMARMATA, SH.,M.H.,



Rincian Biaya Perkara Nomor: 28/G/2022/PTUN.MKS:-----

1.	Biaya Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,-
2.	Biaya ATK	Rp.	150.000,-
3.	Biaya Panggilan Sidang	Rp.	156.000,-
4.	PNBP	Rp.	50.000,-
5.	Biaya Meterai Putusan Sela	Rp.	10.000,-
6.	Biaya Materai Putusan Sela	Rp.	10.000,-
7.	Biaya Peninjauan setempat	Rp.	1.100.000,-
8.	Materi Putusan	Rp.	10.000,-
9.	Redaksi Putusan	Rp.	10.000,-

Jumlah Rp.1.526.000,-

Satu juta lima ratus dua puluh enam ribu rupiah