



PUTUSAN

Nomor 422 K/TUN/15

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. PT. KUMALA CEMERLANG ESTATE, yang diwakili oleh Ricky Tandiawan selaku Direktur Utama, bertempat tinggal di Jalan H. Andi Mappanyukki Nomor 2, Kota Makassar,

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Yody S. Yusran, SH., MH.,
2. ST.Ruwaedah, SH., MH.,
3. Iswandi Tanrin, SH., MH.,
4. Bachri Lanto, SH.,
5. Yory Yusran, SH., MH.,
6. Munirman, SH., MH.,

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum dan Calon Advokat/ Penasehat Hukum Magang dari Kantor Advokat/ Penasehat Hukum "Yody S. Yusran & Rekan" berkantor di Jalan Pelita Raya Nomor 34 A-B Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Mei 2014;

Pemohon Kasasi I dahulu sebagai Terbanding/Tergugat II Intervensi;

II. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, berkedudukan di Jalan Andi Pangeran Pettarani Kota Makassar,

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. M. Nurfajar Infansyah, SH., Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, pada Kantor Pertanahan Kota Makassar;
2. Misniati Sinaga, SH., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, pada Kantor Pertanahan Kota Makassar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Achmadi Natsir, SH., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik, pada Kantor Pertanahan Kota Makassar;
4. Haslinah, Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, pada Kantor Pertanahan Kota Makassar;
Keempatnya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, Jalan A.P.Pettarani Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 58/SK-73.71/V/2014, tertanggal 20 Mei 2014 ;
Pemohon Kasasi II dahulu sebagai Terbanding/Tergugat;

melawan:

LALLA DG. NGANI, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Panaikang RT/RW.001, Desa Moncongloe, Kecamatan Moncongloe, Kabupaten Maros, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga,

Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat dan Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Adapun yang menjadi objek gugatan adalah;

Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048/Kelurahan Jongaya tanggal 27 Oktober 2010 Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 M2 atas nama PTKumala Cemerlang Estate yang dahulu terletak di Desa Kampung Jongaya Distrik Mangasa Kabupaten Gowa tetapi sekarang terletak di Jalan Sultan Alauddin RT.1, RW.5 Kelurahan Pabaeng-baeng, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jl. Setapak Kompleks Pamong Praja dan Perkampungan;
- Sebelah Timur : Jl. Bonto Manai ;

Halaman 2 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Jl. Sultan Alauddin ;
- Sebelah Barat : Gedung Juang 45 ;

Adapun duduk masalahnya adalah sebagai berikut :

- a. Bahwa almarhum Mallombassang Karaeng Tumilalang Lolo dengan Istrinya bernama Fatimah Sang Karaeng Sanggiringan yang kini telah meninggal dunia pula melahirkan dua orang anak laki-laki yakni :
 - Almarhum Tjintjing Karaeng Lengkesse alias Tjintjing Daeng Makkilo Karaeng Lengkesse;
 - Almarhum I. Bali Karaeng Lembang Parang ;Keduanya semasa hidup tidak pernah menikah dengan siapapun (jadi tidak memiliki keturunan dalam garis lurus ke bawah) sampai keduanya meninggal dunia ;
- b. Sejarah Kepemilikan Tanah oleh Tjintjing Karaeng Lengkesse sebagai berikut :
 - Bahwa Tjintjing Karaeng Lengkesse semasa hidupnya memiliki beberapa bidang Tanah basah (sawah) yang berlokasi di Kampung Karuwisi, Lompok Sunggu Manai luasnya 2 Ha dan di Kampung Jongaya, Lompok Lemponga, Bangka-bangkala luasnya 4,46 Ha (sekarang menjadi Tanah sengketa) yang pada saat itu berada di wilayah Pemerintahan Gowa, tetapi sekarang berada di wilayah Pemerintahan Kota Makassar;
 - Bahwa Tanah-tanah tersebut di atas, diperoleh melalui usaha keras membuat sawah oleh Tjintjing Karaeng Lengkesse;
 - Alas Hak Atas Tanah Sengketa :
 - Bahwa Tanah yang pada saat ini terjadi sengketa adalah yang terletak dahulu di Kampung Jongaya Lompak Lemponga Bangka-bangkala seluas 4,46 Ha tersebut di atas tetap sekarang terletak di Jalan Sultan Alauddin RT.2, RW.5 Kelurahan Pabaeng-baeng, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, yaitu tanah yang terdaftar atas nama Tjintjing Karaeng Lengkesse dalam Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia tanggal 18-7-1959 yang diterbitkan oleh Jawatan Pendaftaran tanah Milik Kantor Daerah ke XI Makassar, dengan Nomor Buku Pendaftaran

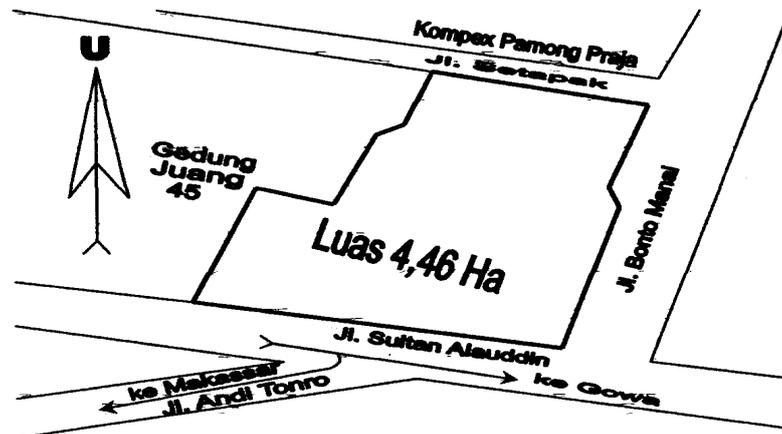
Halaman 3 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



Huruf C 233 Cl Kampung Jongaya, Distrik Mangasa, Kabupaten Gowa dimana tanah tersebut terdiri dari 2 (dua) persil dalam satu hamparan yaitu:

- Persil Nomor 10 Kelas Desa SII dan luas menurut Buku Pendaftaran Huruf B = 2,13 Ha ;
- Persil Nomor 32 Kelas Desa SII dan luas menurut Buku Pendaftaran Huruf B = 2.33 Ha Total Luas = 4,46 Ha ;
- Batas-batas tanah sengketa sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jl. Setapak Kompleks Pamong Praja dan Perkampungan,
 - Sebelah Timur : Jl. Bonto Manai,
 - Sebelah Selatan : Jl. Sultan Alauddin,
 - Sebelah Barat : Gedung Juang 45;

Sesuai Sketsa Gambar Situasi Tanah Sengketa berikut ini;



- Penguasaan Fisik Tanah Sengketa;
 - Bahwa Tanah sengketa sejak semasa hidup Tjintijing Karaeng Lengkesse dimanfaatkan untuk sawah (Tanaman Padi) karena pada saat itu di sekitar tanah itu masih berbentuk rawa dan sungai-sungai kecil yang dapat digunakan mengairi sawah sampai



beliau meninggal dunia pada tanggal 25 Agustus tahun 1959, dan diteruskan oleh Sirajong Karaeng Muntu yaitu anak yang diambil dan dijadikan sebagai anak angkat oleh Tjintjing Karaeng Lengkesse sampai yang bersangkutan meninggal pada tahun 1962 dan diteruskan lagi oleh ahli waris dari Sirajong Karaeng Muntu sampai tahun 1969. Kemudian setelah ada perkampungan di sekitar Tanah sengketa maka Tanah dimaksud dimanfaatkan oleh masyarakat sebagai lapangan bola sampai sekarang ;

c. Riwayat Kepemilikan Tanah Milik Tjintjing Karaeng Lengkesse sebagai berikut :

- Karena Tjintjing Karaeng Lengkesse selama hidupnya tidak pernah menikah (dan tidak memiliki keturunan dalam garis lurus ke bawah) maka diambil seorang anak yang bernama Sirajong Karaeng Muntu dan dijadikan sebagai anak angkatnya dan tinggal sampai besar menemani dan merawat Tjintjing Karaeng Lengkesse (sehingga Tjintjing Karaeng Lengkesse menghibahkan seluruh tanah-tanah pada huruf (b) di atas kepada Sirajong Karaeng Muntu berdasar Hibah dalam bahasa Makassar huruf lontarak tanggal 5 Januari 1957) sampai Tjintjing Karaeng Lengkesse meninggal dunia pada tanggal 25 Agustus 1999 di tempat tinggalnya yang terakhir di Kampung Karuwisi Utara Kecamatan Panakkukang Kota Makassar dan dikuburkan di Desa Sanrabone (dahulu Kecamatan Mappakasunggu Kabupaten Takalar berdekatan dengan kuburan Karaeng Lolo Bayo). Hal ini diketahui berdasar :

- Surat Pernyataan dari Drs. Hasyim Gassing tanggal 8 Desember 2005 ;
- Surat Pernyataan Drs. Hasyim Dg. Gassing, Syarifuddin Dg. Sore, Muh. Tahir Dg. Lompo, Pasarae Dg. Ngempo dan Zainuddin Dg. Duni yang diketahui oleh Kepala Desa Sanra Bone dan Kasubsi Kebudayaan dan Pariwisata Kab. Takalar pada tanggal 04 Agustus 2008 ;
- Surat Keterangan/Akta Kematian dari Tjintjing Karaeng Lengkesse ;
- Surat Keterangan Penyaksian No. 18/DS/II/2014 tanggal 15 Januari 2014 dari Kepala Desa Sanrobone ;

Bahwa berdasar Hibah tanggal 5 Januari 1957 dari Tjintjing Karaeng Lengkesse kepada Sirajong Karaeng Muntu maka tanah-tanah Tjintjing



Karaeng Lengkesa pada huruf (b) di atas telah menjadi Milik Sirajong Karaeng Muntu alias Muh. Sirajong Karaeng Muntu ;

- Ahli waris dari Muh. Sirajong Karaeng Muntu;

Berdasar Penetapan Pengadilan Agama Makassar Nomor 126/Pdt.P/2012/PA.Mks tanggal 10 Oktober 2012 menetapkan Pemohon Lalla Daeng Ngani binti Badaming, sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhumah I Basse Dg Kontu binti. Muh. Sirajong Karaeng Muntu ;Bahwa berdasar Penetapan Pengadilan Agama di atas, maka semua Tanah Milik Almarhum Sirajong Kr. Muntu pada huruf (b) di atas telah menjadi milik Lalla Daeng Ngani ;

- Pada tanggal 11 September 2012 Lalla Daeng Ngani menghibahkan seluruh bidang Tanah pada huruf (b) di atas kepada Drs. H. A. Basri Pangerang di Geraardmerkt oleh Ursula Mogot, SH.,M.Kn. Notaris dan PPAT Kota Makassar Nomor 01/I/IX/2012 tanggal 19 September 2012 ;

Berdasar hibah dimaksud, maka Drs. Haji Andi Basri Pangerang melalui kuasanya yaitu Sdr. Heintje Johannes Anakotta, SH dan Maria Monika V. Hayr, SH keduanya berprofesi selaku Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum berdasar Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2013 dan berdasar Hasil Penelitian di lapangan, diperoleh data bahwa di atas Tanah Milik Penggugat dengan Alas Hak yang tercantum pada huruf (b) bagian alas hak atas tanah sengketa di atas. Telah terjadi masalah karena seluruh bidang tanah dimaksud telah dipagari secara permanen tanpa sepengetahuan dan ijin pemilik Tanah dimana pada papan yang dipancang di atas Tanah tersebut (yang dapat dilihat dan dibaca dari Jl. Sultan Alauddin) tertulis :

TANAH INI MILIK

PT KUMALA CEMERLANG ESTATE

SERTIFIKAT HGB NO. 20048

Sehingga dibuatlah surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar tertanggal 21 Januari 2014 Nomor 01/Pdt/I/2014 Perihal : Mohon Informasi dan dokumen selengkapnya tentang diterbitkan Sertifikat HGB Nomor 20048 atas Nama PT Kumala Cemerlang Estate oleh BPN Kota Makassar, di atas sebidang Tanah seluas 4,46 Ha yang terdaftar atas Nama Tjintjing Karaeng Lengkesa dalam Buku



Penetapan (pendaftaran) Huruf C Nomor 233 CI dahulu terletak di Desa Jongaya Kewedanan Gowa tapi sekarang terletak di Jl. Sultan Alauddin RT.2, RW.5 Kelurahan Pabaeng-baeng, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dengan batas-batas;

- Sebelah Utara : Jl. Setapak, Kompleks Pamong Praja dan Perkampungan ;
 - Sebelah Timur : Jl. Bonto Manai ;
 - Sebelah Selatan : Jl. Sultan Alauddin ;
 - Sebelah Barat : Gedung Juang 45 ;
- Pada tanggal 24 Maret 2014 Drs. Haji Andi Basri Pangerang menandatangani di depan Tuan Frederik Taka Waron, Sarjana Hukum Notaris di Makassar; Gewaarmerkt tanggal 24-3-2014 Nomor 1341/W/III/2014 perihal.....surat pernyataan.....

TENTANG

PENGEMBALIAN SURAT KETERANGAN PEMBERIAN (HIBAH) TGL. 11 SEPTEMBER 2012 (GEWAARMERKT NOTARIS URSULA MOGOT, SH.MH NOMOR 01/W/IX/2012 TGL. 19 SEPTEMBER 2012) DARI DRS. HAJI ANDI BASRI PANGERANG SELAKU PENERIMA HIBAH KEPADA IBU LALLA DAENG NGANI SELAKU PEMBERI HIBAH ;

Dengan demikian seluruh bidang Tanah pada huruf (b) di atas telah kembali menjadi Milik Lalla Daeng Ngani (Penggugat) ;

2. Berdasar Surat dari Kuasa Hukum tanggal 21 Januari 2014 Nomor 01/Pdt/I/2014 diatas, diperoleh jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar tanggal 17 Januari 2014 Nomor 276/300.7-73.71/II/2014 Perihal : Mohon Informasi dan Dokumen selengkapnya tentang diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048 atas Nama PT Kumala Cemerlang Estate yang diterima oleh Kuasa Hukum bernama Heintje Johannes Anakotta,SH., pada tanggal 17 Februari 2014 maka secara Hukum, Pemilik Tanah/Penggugat merasa kepentingannya dirugikan pada saat itu yakni pada tanggal 17 Februari 2014, maka dalam hal ini Gugatan Penggugat Lalla Daeng Ngani tertanggal 25 April 2014 secara hukum masih dalam tenggang waku 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Kedua atas

Halaman 7 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

3. Setelah membaca surat jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor 276/300.71/II/2014 tanggal 17 Februari 2014 pada butir (2) di atas ternyata hanya memberikan Informasi belaka sedang dokumen-dokumen selengkapnyanya yang sudah kami mohon berupa photo copy;
- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kabupaten Gowa dan Gambar Situasi tanggal 18 Maret 1983 Nomor 719 dengan luas 44.055 M2 (empat puluh empat ribu lima puluh lima meter persegi) ;
 - b. Akta Jual Beli tanggal 1 September 1964 Nomor 677/1964 yang dibuat oleh Andi Mappagiling selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Tamalate, Mangasa Kabupaten Gowa ;
 - c. Keputusan Mahkamah Agung RI tanggal 14 September 2007 Nomor 380 PK/Pdt/2006 ;
 - d. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 570.520.03-53.01.2009 tanggal 10 Pebruari 2009 sebagai Pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung tanggal 14 September 2007 Nomor 380 PK/Pdt/2006 tentang Pembatalan Peralihan Hak atas Nama Bank Mandiri berkedudukan di Jakarta (d/h Bank Dagang Negara) dan dikembalikan kepada H.A. Tjintjing Karaeng Lengcese ;
 - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 20S9 Kel. Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, dengan Pemegang Hak Para Ahli Waris dari H. A. Tjintjing Karaeng Lengcese ;
 - f. Sertifikat Hak Milik Nomor 20596 Kel. Jongaya, Kec. Tamalate telah dilakukan proses penurunan Hak sehingga berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048 Kel. Jongaya tanggal 27 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 m2 atas nama PT Kumala Cemerlang Estate ;
 - g. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048 Kel. Jongaya tanggal 27 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 m2 telah beralih kepada PT Kumala Cemerlang Estate berdasar Akta Jual Beli tanggal 1 Februari 2010 yang dibuat oleh Sri Hartini Widjaja, Sarjana Hukum PPAT Kota Makassar ;
 - h. Semua surat-surat Alas Hak atas Tanah dari Pemohon Sertifikat ;

Halaman 8 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



- i. Semua surat-surat tentang Identitas (KTP, dan lain) dari Pemohon Sertifikat atas Nama H. A. Tjintjing Karaeng Lengcese maupun atas Nama Para Ahli Waris dari H. A. Tjintjing Karaeng Lengcese ;
- j. Akta atau Surat Keterangan Kematian atas Nama H. A. Tjintjing Karaeng Lengcese ;
- k. Surat Keterangan Waris atas Nama para Ahli Waris dari H. A. Tjintjing Karaeng Lengcese ;
- l. Semua surat-surat lain ;

yang digunakan Kepala Kantor Pertanahan untuk menerbitkan sertifikat-sertifikat tersebut di atas, tidak diberikan kepada kami. Sehubungan dengan itu kami mohon dari Bapak Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa, mengadili dan memutus Perkara ini, kiranya dapat memerintahkan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar tersebut) agar memberikan photo copy semua surat-surat pada huruf (a) sampai dengan huruf (l) di atas kepada kami (Penggugat) dalam rangka perbaikan Gugatan ini, dan untuk itu kami (Penggugat) mengucapkan terima kasih ;

4. Bahwa tanah sengketa dimaksud pada angka 1 huruf (b) tersebut diatas tidak pernah dialihkan tidak pernah dijual oleh Tjintjing Karaeng Lengcese, Sirajong Daeng Muntu alias Muh.Sirajong Karaeng Muntu, dan keempat orang anaknya didalam penetapan Pengadilan Agama Kelas 1 A Makassar Nmor126/Pdt.P/2012/PA.Mks tanggal 10 Oktober 2012 termasuk Penggugat sampai sekarang dan jika saja ada orang atau pihak-pihak yang memperatasnamakan Tjinijing Karaeng Lengcese, atau Sirajong Karaeng Muntu alias Sirajong Kareang Muntu, atau anak-anaknya Sirajong Karaeng Muntu telah menjual tanah tersebut diatas, maka jelas merupakan hasil rekayasa/spekulasi orang-orang/pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab untuk tujuan menguasai, mengambil tanah Penggugat secara tidak benar dan bertentangan serta melanggar Norma-norma dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dijelaskan pula bahwa sejak meninggalnya Sirajong alias Sirajong Karaeng Muntu (kakek Penggugat) pada tahun 1962, maka seluruh tanah sawah di Desa Jongaya, Kec. Tamalate yang tercatat atas nama Tjintjing karaeng Lengcese yakni; Persil Nomor 10. S.II Luas 2,13 Ha dan Persil Nomor 32. S.II Luas 2,33 Ha (kedua Persil dalam 1 (satu) hamparan seluas 4,46 Ha) Kohir Nomor 233 Cl yang sekarang diatasnya telah terbit sertipikat hak guna bangunan



Nomor20048/Kelurahan Jongaya tanggal 27 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor 0249112009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 m² tercatat atas nama PTKumala Cemerlang Estate, dan sesudah tahun 1969 digunakan oleh masyarakat sebagai lapangan bola sampai sekarang, sebagaimana dijelaskan pada angka 1 huruf (b) bagian penguasaan fisik Tanah sengketa di atas, apalagi Penggugat yang tidak berdaya dalam segala hal dan akhirnya tanah Penggugat tersebut dikuasai dan diduduki oleh orang-orang atau pihak-pihak sebagaimana dijelaskan dalam Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar pada Angka (2) di atas secara merekayasa dokumen-dokumen sedemikian rupa dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang berakibat merugikan kepentingan hukum Penggugat;

5. Bahwa Penggugat mengemukakan dan menjelaskan pula bahwa selama ini Penggugat tidak pernah berperkara dengan siapapun terkait dengan tanah warisan penggugat yang berasal dari Tjintjing Karaeng Lengkesse dan Tjintjing Karaeng Lengkesse semasa hidupnya semua tanahnya/sawahnya tidak ada yang disertipatkan, melainkan semua tanahnya masih dalam bentuk tanah adat yang terdaftar dalam Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia dimana khusus mengenai kepemilikan tanah objek fisik sengketa oleh Tjintjing Karaeng Lengkesse, dinyatakan dengan Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia tanggal 18 Juli 1959 sampai Tjintjing Karaeng Lengkesse meninggal dunia di tempat tinggalnya yang terakhir di Karuwisi Utara, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, dan dimakamkan di Bayoa Dusun Lau Desa Sanrobone Kecamatan Sanrobone, dahulu Kecamatan Mappakasunggu Kabupaten Takalar pada tanggal 25 Agustus 1959. Adapun penjelasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar didalam suratnya Nomor 276.7.73/II/2014 tanggal 17 Februari 2014 pada butir 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima), 6 (enam), dan 7 (tujuh) yang pada pokoknya menerangkan bahwa Sertipikat objek sengketa semula:

- Berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 29/Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kabupaten Gowa, Gambar Situasi Nomor 719 tanggal 18 Maret 1983, luas 44.055 M² atas nama H.A. Tjintjing Karaeng Lengkesse, tanggal 19 Mei 1964 ;
- Kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor 29 Kelurahan Jongaya beralih pemegang hak kepada Bank Dagang Negara Tjabang Makassar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 67/1964, tanggal 1 September 1964 ;

Halaman 10 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lalu terhadap tanah/objek fisik sengketa terjadi gugatan perdata di Pengadilan Negeri Makassar oleh orang-orang atau pihak-pihak yang mengaku-ngaku keturunan/anak dari Tjintjing Karaeng Lengkese dan telah ada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 14 September 2007 Nomor 308 PK/Pdt/206 yang telah berkekuatan hukum tetap, yang kemudian ditindak lanjuti dengan surat keputusan kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 570-520-03-53.01-2009, tanggal 10 Februari 2009 Sebagai Pelaksana putusan Mahkamah Agung RI tersebut tentang pembatalan peralihan hak atas nama Bank Mandiri Berkedudukan di Jakarta (dahulu Bank Dagang Negara) dan dikembalikan kepada H.A Tjintjing Karaeng Lengkese ;
 - Kemudian diterbitkan sertipikat pengganti karena blangko lama dan terjadi pemekaran wilayah Administrasi sehingga Sertipikat Hak Milik No.29 Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kabupaten Gowa, Gambar Situasi Nomor 719 tanggal 18 Maret 1983 luas 44.055 Meter bujur sangkar atas nama H.A Tjintjing Karaeng Lengkese, tanggal 19 Mei 1964 berubah menjadi Sertipkat Hak Milik Nomor 20596 Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, atas nama orang yang mengaku-ngaku sebagai anak/turunan Tjintjing Karaeng Lengkese (yaitu para Ahli Waris dari H. A. Tjintjing Karaeng Lengkese) ;
 - Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 20596 Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, telah dilakukan proses penurunan Hak, sehingga berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048 Kelurahan Jongaya tanggal 27 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 m2 sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1997 ;
 - Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048 Kelurahan Jongaya, tanggal 27 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 m2 telah beralih kepada PT Kumala Cemerlang Estate berdasar Akta Jual Beli tanggal 01 Februari 2010 yang dibuat oleh Sri Hartini Widjaja Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Makassar ;
6. Penggugat mengemukakan pula bahwa Tjintjing Karaeng Lengkese bukan seorang Haji dan tidak memakai gelar Andi (karena bukan orang Bugis

Halaman 11 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015

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)



tetapi orang Makassar asli yang berasal dari Gowa Takalar) atau tidak ada huruf H.A» didepan penyebutan namanya melainkan dengan nama Tjintjing Karaeng Lengcese alias Tjintjing Daeng Makkilo Karaeng Lengcese, sehingga bila ada pihak lain yang meletakkan Huruf H. A. (Haji Andi) di depan Nama Tjintjing Karaeng Lengcese sehingga menjadi H. A. Tjintjing Karaeng Lengcese atau Haji Andi Tjintjing Karaeng Lengcese itu adalah suatu rekayasa atau pemalsuan identitas, dia juga meninggal pada tanggal 25 Agustus 1959, selama hidupnya tidak pernah menikah dan hanya menjadikan Sirajong Karaeng Muntu sebagai anak angkatnya, selain itu sagala tindakan hukum yang dilakukannya ditulisnya dalam aksara huruf lontarak dan memakai bahasa daerah Makassar lalu membubuhkan jempolnya (tidak pernah bertanda tangan) maka orang-orang atau pihak-pihak yang mengaku sebagai anak/turunan dari Tjintjing Karaeng Lengcese adalah rekayasa dan tidak benar adanya termasuk merekayasa, memalsukan segala surat-surat/dokumen-dokumen memperatasnamakan Tjintjing Karaeng Lengcese termasuk orang yang tersebut namanya didalam Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kabupaten Gowa atas Nama H. A. Tjintjing Karaeng Lengcese dan Sertifikat Hak Millik Nomor 20596/Kelurahan Jongaya atas Nama para Ahli Waris dari Tjintjing Karaeng Lengcese yang kemudian diproses penurunan hak menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048 Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate dan sekarang beralih menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048, tanggal 2T Oktober 2010 Kelurahan Jongaya atas nama PT Kumala Cemerlang Estate, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 1 Februari 2010 ;

7. Bahwa tanah warisan penggugat tersebut diatas, semakin jelas dan dipastikan ada oknum atau pihak-pihak yang ingin mengambil alih tanah penggugat secara tidak benar dengan merekayasa serta memalsukan segala dokumen-dokumen, dikatakan demikian karena didalam surat jawaban kepala kantor pertanahan kota Makassar dalam hal ini Tergugat Nomor 276/300.7.73.71/II/2014 tanggal 17 Februari 2014 perihal mohon Informasi dan dokumen kelengkapannya tentang diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048 atas nama PT Kumala Cemerlang Estate disebutkan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048 Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate (objek sengketa) berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kabupaten Gowa, Gambar

Halaman 12 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



Situasi Nomor 719 tanggal 18 Maret 1983, luas 44.055 M2 atas nama H.A.Tjintjing Karaeng Lengcese, lalu kemudian seolah-olah Tjintjing Karaeng Lengcese menjual tanahnya tersebut kepada Bank Dagang Negara Tjabang Makassar berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 67/964 tanggal 1 September 1964 dihadapan Andi Mappagiling selaku PPAT di Tamalate, Mangasa Kabupaten Gowa, padahal Tjintjing Karaeng Lengcese telah meninggal dunia pada tanggal 25 Agustus 1959 di Karuwisi dan dikebumikan di desa Sanrobone, Kecamatan Sanrobone, dahulu Kecamatan Mappakasunggu Kabupaten Takalar, maka sangat jelas bahwa proses penerbitan sertifikat hak milik No:29/Jongaya Kecamatan Tamalate Kabupaten Gowa, gambar situasi Nomor 719, tanggal 18 Maret 1983, luas 44.055 M2 atas nama H.A Tjintjing Karaeng Lengcese dan pembuatan akta Jual Beli Nomor67/1964 tanggal 1 September 1964 adalah tidak benar dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, karena tidak mungkin/sangat mustahil Tjintjing Karaeng Lengcese bangun dari kuburnya untuk memohon penerbitan sertifikat tersebut dan melakukan perbuatan hukum beli dengan Bank Dagang Negara Tjabang Makassar Sekarang Bank Mandiri ;

8. Sehubungan dengan angka 7 (tujuh) tersebut diatas apabila dicermati dan ditelaah secara mendalam penjelasan tergugat didalam suratnya Nomor 276/300.7-73.71/II/2014, tanggal 17 Februari 2014 tersebut tertulis Bahwa terhadap Objek Tersebut pernah terjadi Gugatan Perkara Perdata Pada Pengadilan dan telah ada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tanggal 14 September 2007, Nomor 308 PK/Pdt/2006 yang telah berkekuatan tetap, sehingga ditindaklanjuti dengan surat keputusan kepala kantor wilayah badan pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 570-520-03-53-01-2009 tanggal 10 Februari 2009, sebagai pelaksanaan putusan tersebut tentang pembatalan pengalihan hak atas nama Bank Mandiri berkedudukan di Jakarta (d/h Bank Dagang Negara) dan dikembalikan kepada H.A Tjintjing Kaaeng Lengcese adalah aneh dan semakin nampak keanehan dan rekayasa nyata atas penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 29/Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kabupaten Gowa, Gambar Situasi Nomor 719, tanggal 18 1983, Luas 44.055 M2 atas nama H.A Tjintjing Karaeng Lengcese, lalu diganti dan diterbitkan sertipikat pengganti oleh tergugat dengan alasan karena blangko lama, dan terjadi pemekaran wilayah administrasi berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 20596 Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar



dengan pemegang hak para ahli waris dari H.A Tjintjing Kaaeng Lengkesse ;Padahal Penggugat atas Nama Lalla Daeng Ngani adalah satu-satunya ahli waris yang sah dari Tjintjing Karaeng Lengkesse, Sirajong Karaeng Muntu yang berkepentingan secara hukum atas tanah tersebut yang diperoleh secara waris dari kakek Penggugat bernama almarhum Sirajong Kareang Muntu yang dijadikan sebagai anak angkat oleh Tjintjing Karaeng Lengkesse, karena Tjintjing Karaeng Lengkesse semasa hidupnya tidak pernah menikah dan semua sawah/tanahnya dihibahkan kepada Sirajong Karaeng Muntu Termasuk Tanah Yang Dimaksud didalam sertipikat HGB Nomor 20048 Kel. Jongaya tanggal 27 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 m2 yang sekarang menjadi Objek Sengketa ;

9. Bahwa dengan mencermati asal-usul penerbitan sertipikat hak guna bangunan Nomor20048/Kelurahan Jongaya tanggal 27 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor 02401/2009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 m2 atas nama PT Kumala Cemerlang Estate, yang awal mulanya berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 29/Jongaya Kecamatan Tamalate Kabupaten Gowa, yang gambar situasinya dibuat belakangan pada tanggal 18 Maret 1983 Nomor719, Luas 44.055 atas Nama: H.A Tjintjing Karaeng Lengkesse, Lalu beralih kepada Bank Dagang Negara Tjabang Makassar. Sekarang Bank Mandiri berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 67/1964 tanggal 1 September 1964, Kemudian tergugat menerbitkan sertipikat pengganti dan berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 20596/Kelurahan Jongaya kecamatan Tamalate Kotamadya Makassar atas nama orang-orang yang mengaku-ngaku sebagai Ahli Waris Tjintjing Karaeng Lengkesse; Sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum yang sah dengan tanah tersebut, maka penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 29/Kelurahan Jongaya Kecamatan Tamalate Kabupaten Gowa, Gambar Situasi tanggal 18 Maret 1983, Nomor 719, Luas 44.055 M2 atas nama H.A Tjintjing Karaeng Lengkesse sangat jelas melanggar peraturan perundang-undangan yakni Pasal 3 ayat 2 huruf (a), 4, Pasal 7, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 13 dan Pasal 18 ayat (1) PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud didalam Pasal 53 ayat (2) Huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dapat dijelaskan sebagai berikut;

Halaman 14 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



- a. Pembuktian Tentang Adanya Pelanggaran Hukum Pada Waktu Pendaftaran Tanah Objek Sengketa Untuk Pertama Kali Berdasar PP. 10 Tahun 1961 yang diatur oleh H. A. Tjintjing Karaeng Lengkesese dengan cara merekayasa (istilah pidana = memalsukan) identitas diri & dokumen-dokumen lainnya hingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kabupaten Gowa dan Gambar Gituasi tanggal 18 Maret 1983 Nomor 719 dengan luàs 44.055 M2 atas nama H.A. Tjintjing Karaeng Lengkesese sebagai berikut;
- Dikatakan melanggar Pasal 3 ayat 2 huruf (a) PP Nomor 10 Tahun 1961 Pengukuran dan Pemetaan yang berbunyi sebagai berikut ;
Ayat 2 Sebelum sebidang Tanah diukur terlebih dahulu diadakan :
 - a. Penyelidikan Riwayat bidang Tanah itu, dan ;
 - b. Penetapan batas-batasnya ;
 - 3/tiga buah fakta yuridis sebagai bukti pelanggaran Pasal 3 ayat 2 huruf (a) PP Nomor 10 Tahun 1961 diuraikan sebagai berikut ;
 - Apabila penyelidikan Riwayat bidang Tanah itu dilaksanakan secara maksimal dan profesional, efisien, efektif, cermat dan teliti akan ditemukan keraguan terhadap dokumen dan identitas diri dari Pemohon Sertifikat dan Pengukuran, karena pada identitas pemohon tercatat atas Nama H. A. Tjintjing Karaeng Lengkesese sedang Nama yang terdaftar dalam Surat tanda Pendaftaran Sementara tanah Milik Indonesia tanggal 18-7-1959 tercatat atas Nama Tjintjing Karaeng Lengkesese, sehingga terdapat perbedaan Nama antara Pemohon Sertifikat Tanah dan atau Pengukuran Tanah atas Nama H. A. Tjintjing Karaeng Lengkesese dengan yang terdaftar atas Nama Tjintjing Karaeng Lengkesese seyogianya Pejabat/Petugas yang berwenang melakukan penyelidikan Riwayat Tanah tersebut sudah harus meragukan Pemohon untuk lebih ditingkatkan lagi penyelidikan berdasar pertanyaan sebagai berikut ;
Apakah benar nama Tjintjing Karaeng Lengkesese yang terdaftar dalam Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia tanggal 18-7-1959 adalah seorang Haji (H) dan apakah ia seorang Suku Bugis yang menggunakan gelar Andi (A), sehingga Pemohon dapat mengajukan permohonan dengan menggunakan nama H. A. Tjintjing Karaeng Lengkesese ? atau Haji Andi Tjintjing



Karaeng Lengcese? ;Jawaban dari pertanyaan di atas sebagai berikut ;Bila Pejabat/Petugas yang berwenang dimaksud mengadakan penyelidikan secara maksimal dan profesional, efisien, efektif, cermat dan teliti, mereka akan memperoleh hasil bahwa Tjintjing Karaeng Lengcese yang terdaftar dalam Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia tanggal 18-7-1959 bukan seorang H. atau Haji dan juga bukan seorang A. atau Andi (suku Bugis) karena Tjintjing Karaeng Lengcese adalah seorang suku Makassar Asli yang berasal dari Gowa-Takalar. Dengan demikian sudah jelaslah bahwa Pemohon (H. A. Tjintjing Karaeng Lengcese) telah melakukan rekayasa (istilah pidana = pemalsuan) identitas dirinya dan menyamar menjadi Tjintjing Karaeng Lengcese (Pemilik Tanah Sengketa) yang terdaftar namanya dalam SURAT tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia tanggal 18-7-1959 ;

- Tjintjing Karaeng Lengcese Meninggal Dunia pada tanggal 25 Agustus 1995 di Karuwisi Utara Kecamatan Panakkukang dan dikuburkan di Desa Sanrobone kecamatan Sanrobone (dahulu Kec. Mappakasunggu) Kabupaten Takalar, berdekatan dengan Kuburan Karaeng Lolo Bayo, oleh karena itu tidak mungkin dan sangat mustahil Tjintjing Karaeng Lengcese Bangun dari kuburnya pada tahun 1964 mengurus Sertifikat tanahnya pada persil Nomor 10.SII dan Persil Nomor 32SII Kohir Nomor 23 CI yang dimaksud didalam Sertipikat objek sengketa;Tjintjing Karaeng Lengcese semasa hidupnya sampai meninggal dunia tidak pernah menikah sehingga tidak memiliki keturunan dalam garis lurus ke bawah, karena itu dia mengambil anak dan menjadikannya sebagai anak angkat guna mengurusnya adalah bernama Sirajong Karaeng Muntu, dan dalam kaitan itu orang-orang yang tersebut namanya didalam sertipikat Hak Milik Nomor 20596/Kelurahan Jongaya bukanlah ahli waris Tjintjing Karaeng Lengcese dan juga bukan keturunan Sirajong Karaeng Muntu ;
- Apabila Pejabat/Petugas yang menyelidiki Riwayat bidang Tanah dimaksud menemukan kenyataan sesungguhnya yaitu 3/tiga buah Fakta yuridis pada huruf (a) di atas, maka pastilah Permohonan H. A. Tjintjing Karaeng Lengcese untuk memperoleh Sertifikat Hak Milik



maupun untuk mengadakan pengukuran atas Tanah Penggugat, pasti akan dinyatakan ditolak; Dan dengan demikian penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 29/Kel. Jongaya Kec. Tamalate Kab. Gowa maupun penerbitan Gambar Situasi tanggal 18 Maret 1983 Nomor 719 dengan luas 44.055 M² (empat puluh empat ribu lima puluh lima meter persegi) tidak akan terjadi dan atau tidak akan diterbitkan ;

- Karena berdasarkan ketiga Fakta yuridis di atas maka Pelanggaran Pasal 3 ayat 2 huruf (a) tentang Penyelidikan Riwayat Bidang Tanah yang dimohon pengukuran dan Sertifikat Hak Milik oleh H. A. Tjintjing Karaeng Lengcese telah dapat dibuktikan pelanggaran terhadap PP.10 Tahun 1961 karena H. A. Tjintjing Karaeng Lengcese telah merekayasa dan atau (dalam istilah pidana = Memalsukan) identitas dirinya menjadi Tjintjing Karaeng Lengcese yang terdaftar dalam Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia tanggal 18-7-1959 tersebut. Seperti telah diuraikan di atas maka dengan demikian telah terjadi juga pelanggaran terhadap Pasal 4, Pasal 7, Pasal 10, Pasal 13 dan Pasal 18 ayat (1) PP. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) Huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
- Bahwa karena melalui 3(tiga) buah Fakta yuridis yang diuraikan pada angka (9) huruf (a) di atas telah dapat dibuktikan adanya pelanggaran pasal-pasal dari PP Nomor 10 Tahun 1961 maka karena sejak awal mulanya tidak benar dan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka demi hukum segala tindakan kepala Kantor Pertanahan kota Makassar (Tergugat) yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik Pengganti Nomor 20596/Kelurahan Jongaya Kecamatan Tamalate Kota Makassar; Kemudian terjadi penurunan hak dan beralih menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048/Kelurahan Jongaya atas nama PTKumala Cemerlang Estate (objek Sengketa) adalah tidak sah adanya karena selain melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut diatas juga melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (4) Pasal 24 ayat (1), Pasal 2 ayat (2) yang mempertegas adanya itikad baik PP. Nomor 24



Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf (a) dan (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

b. Pembuktian tentang adanya pelanggaran hukum dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048, Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar berdasar PP. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut ;

Untuk dapat menjelaskan bagian ini, terlebih dahulu dikemukakan beberapa pasal dari PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai pedoman sebagai berikut ;

b.1. Pasal 1 ayat (9) PP. 24 Tahun 1997 berbunyi ; Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum daftarkan berdasar PP. 1 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini (maksudnya PP. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);

b.2. Pasal 11 PP. 24 Tahun 1997 berbunyi; Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah ;

b.3. Pasal 32 ayat (1) PP. 24 Tahun 1997 berbunyi ;

– Sertifikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dari Buku Tanah yang bersangkutan ;

– Sertifikat merupakan Tanda Bukti Hak yang kuat, dalam arti selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar ;

– Dan kalimat di atas ternyata ; demi kebenaran dan keadilan, maka PP. 24 Tahun 1997 mengakui bahwa dapat terjadi bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam Sertifikat adalah tidak benar dan dengan demikian bagi pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pembuktian tentang ketidakbenaran data fisik dan data yuridis dimaksud dimana bila terbukti



bahwa data fisik dan data yuridis tersebut tidak benar maka tentu pula demi kebenaran dan keadaan sertipikat dimaksud dapat dinyatakan batal atau tidak sah ;

- b.4. Pada Pasal 32 ayat (2) dari PP. 24 Tahun 1997 terdapat penjelasan yang berbunyi : Pendaftaran Tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistim publikasi positif yang kebenaran data disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistim publikasi negatif. Di dalam sistim publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan ;
Timbul pertanyaan !

Mengapa Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang tercantum/disajikan dalam setiap sertifikat? Padahal pendaftaran tanah dilakukan oleh Negara?

Jawabannya:

Karena sudah pasti bahwa Negara telah memiliki temuan-temuan dimana dalam pelaksanaan pendaftaran tanah baik yang dilaksanakan secara sistimatik maupun secara sporadis banyak terdapat ketidak benaran data fisik dan data yuridis (dari Pemohon Sertifikat) yang tercantum/disajikan dalam sertifikat yang merugikan pihak-pihak yang berhak atas Tanah tersebut ;

- b.5. Pasal 18 ayat (1) PP. 24 Tahun 1997 pada kalimat terakhirnya berbunyi;Yang dimaksud dengan pemegang hak atas tanah dalam ayat ini, adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut UUPA, baik yang sudah bersertifikat maupun yang belum bersertifikat ;Dan bunyi penegasan Pasal 18 ayat (1) PP. 24 Tahun 1997 di atas dikemukakan bahwa hak Penggugat atas tanah objek sengketa adalah ; Surat Tanda Bukti Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia tanggal 18-7-1959 yang diterbitkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah Milik Kantor Daerah Ke XI Makassar ;
- b.6. Pasal 24 ayat (1) tentang Pembuktian Hak Lama dari PP. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi ; untuk keperluan Pendaftaran Hak atas Tanah yang berasal dari konversi Hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya Hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh



Panitia Ajudikas dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak dan hak-hak pihak lain yang membebannya ;

- Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlaku UUA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak ;
- Dari bunyi kalimat yang digaris bawahi di atas ternyata Pasal 24 ayat (1) tentang Pembuktian Hak Lama Dari PP24 Tahun 1997 menegaskan bahwa dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlaku UUPA (yaitu Pembuktian Hak Lama / alas hak atas tanah yang lama) sebelum UUPA yang berkaitan dengan tanah objek sengketa yang diajukan oleh H. A. Tjintjing Karaeng Lengkesse selaku pemohon sertifikat dan pengukuran tanah dan apabila hak tersebut kemudian beralih (dalam hal ini beralih kepada ahli waris dari Tjintjing Karaeng Lengkesse), maka bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan Pemegang Hak pada waktu dilakukan pembukuan hak (yang dalam hal ini berarti bahwa bukti pemegang hak lama (sebagai alas hak atas tanah yang lama) berturut-turut beralih sampai ke tangan PT Kumala Cemerlang Estate sebagai pemegang hak dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048 Kelurahan Jongaya tanggal 27 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.47 m2 yang dijadikan sebagai alas Hak dari Sertifikat HGB Nomor 20048 Kelurahan Jongaya tanggal 2 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 m2.;
- Dari uraian kami yang didasarkan pada Pasal 24 ayat (1) tentang Pembuktian Hak Lama dari PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di atas diketahui bahwa; Berkaitan dengan Objek Gugatan yaitu: Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berupa terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048 Kel. Jongaya tanggal 27 Oktober 2010,



Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 m² atas nama PT Kumala Cemerlang Estate dimana Pembuktian Hak Lama (Pembuktian Alas Hak yang lama) yang diatur dengan cara merekayasa identitas diri dan dokumen-dokumen lain oleh H. A. Tjintjng Karaeng Lengese yang telah menyamar sebagai Tjintjng Karaeng Lengese (Pemilik Tanah Objek Sengketa) yang terdaftar dalam Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesiatanggal 18-7-1959 (sebagaimana telah dijelaskan terinci pada butir Angka) 1 huruf (b) bagian Alas Hak Atas Tanah Sengketa Di Atas ternyata menurut PP.24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat (1) tentang Pembuktian Hak Lama juga diharuskan oleh PP tersebut harus sampai ke tangan Pemegang Hak yaitu PT Kumala Cemerlang Estate sebagai Alas Hak atas Tanah dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048 Kel. Jongaya Kec. Tamalate Kota Makassar dengan Pemegang Hak PT Kumala Cemerlang Estate ;

- Karena Bukti Hak Lama atau (alas hak atas tanah objek sengketa yang lama yang digunakan pada waktu pendaftaran tanahobjek sengketa untuk pertama kali berdasar PP 10 Tahun 1961 yang diatur secara tidak sah karena dilaksanakan dengan cara merekayasa (istilah pidana = memalsukan) identitas diti dan dokumen-dokumen lain oleh H.A. Tjintjng Karaeng Lengese yang telah menyamar sebagai Tjintjng Karaeng Lngkese (Pemilik Tanah Sengketa) yang terdaftar dalam Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia tanggal 18-7-1959 harus digunakan juga berdasar Pasal 24 ayat (1) PP. 24 Tahun 1997 oleh Pemegang Hak (PT Kumala Cemerlang Estate) sebagai Bukti Hak Lama dan atau Alas Tanah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048 Kel.Jongaya, Kec. Tamalate Kota Makassar, maka;
- Secara otomatis karena Sertifikat HGB Nomor 20048 Kel. Jongaya, Kec. Tamalate, Kota Makassar, diterbitkan juga berdasar;
- Bukti Hak lama (bukti alas hak atas tanah yang lama) yang tidak sah sebagaimana telah dibuktikan pada butir (angka) 9



huruf (a) di atas dan berdasar PP. 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat (1) tentang pembuktian hak lama dimaksud ;

- Sertifikat Hak Milik Nomor 20596 Kel. Jongaya, Kec. Tamalate, Kota Makassar yang juga diterbitkan berdasar;
- Bukti Hak Lama (bukti alas hak atas tanah yang lama) yang tidak sah sebagaimana telah dibuktikan pada butir (angka) 9 huruf (a) di atas dan berdasar PP 24 Tahun 1997 Pasal 4 ayat 1) tentang Pembuktian lama dimaksud ;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 29, Kel. Jongaya, Kec. Tamalate, Kab. Gowa, yang diterbitkan berdasar Bukti Hak Lama (bukti alas hak atas tanah yang lama) yang tidak sah sebagaimana telah dibuktikan pada butir (Angka) 9 huruf (a) di atas dan berdasar PP. 10 Tahun 1961 Pasal 3 ayat 2 huruf (a) ;

maka secara otomatis Sertifikat HGB Nomor 20048, Kel. Jongaya, Kec. Tamalate, Kota Makassar, layak harus dinyatakan batal atau tidak sah karena melanggar PP. 24 Tahun 1997 yaitu karena diterbitkan berdasarkan permohonan dengan menggunakan bukti hak lama (bukti alas hak atas tanah yang lama) yang tidak sah sebagaimana telah dibuktikan pada butir (angka) 9 huruf a di atas ;

10. Berdasarkan pembuktian tentang adanya pelanggaran hukum pada butir 9 huruf (a dan b) tersebut diatas patut dan beralasan hukum jika surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) yang telah menrtbitksn surat keputusan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048/Kelurahan Jongaya, tanggal 27 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor 02491/2009, tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 m² atas nama PT Kumala Cemerlang Estate yang semula berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 29/Kelurahan Jongaya, Kecamatan Tamalate, Kabupaten Gowa, Gambar Situasi tanggal 18 Maret 1983 Nomor 719 luas 44.055 M² (empat puluh empat ribu lima puluh lima meter persegi) atas nama H.A Tjintjing KR. Lengkesse lalu berubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 20596/Kelurahan Jongaya harus dinyatakan batal atau tidak sah ;

11. Bahwa permasalahan yang timbul dalam Keputusan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar) sebagaimana dijelaskan pada butir (9)

Halaman 22 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



huruf (a dan b) di atas adalah sebagai akibat tidak memperhatikan dan atau melanggar Asas-Asas Penyelenggaraan Negara sesuai penjelasan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 yang meliputi asas sebagai berikut:

- a. Asas kepastian hukum, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara ;
- b. Asas tertib penyelenggara negara, yaitu asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara negara ;
- c. Asas kepentingan umum, yaitu asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, dan selektif ;
- d. Asas keterbukaan, yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara ;
- e. Asas proporsionalitas, yaitu asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara negara ;
- f. Asas profesionalitas, yaitu asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Asas akuntabilitas, yaitu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggung jawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar) berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048, Kelurahan Jongaya, tanggal 27 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor 02491/ 2009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 m2 atas nama PT Kumala Cemerlang Estate yang dahulu terletak di Desa Kampung Jongaya Distrik Mangasa Kabupaten Gowa tetap sekarang

Halaman 23 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jl. Sultan Alauddin RT.2, RW.5 Kelurahan Pabaeng-baeng, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar dengan batas-batas;

Sebelah Utara : Jl. Setapak/kompleks Pamong Praja dan Perkampungan;

Sebelah Timur : Jl. Bonto Manai ;

Sebelah Selatan :Jl. Sultan Alauddin ;

Sebelah Barat : Gedung Juang 45,

Mewajibkan kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar) untuk mencabut Surat Keputusannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048, Kelurahan Jongaya, tanggal 27 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 m2 atas nama PT Kumala Cemerlang Estate yang dahulu terletak di Desa Kampung Jongaya Distrik Mangasa Kabupaten Gowa tetap sekarang terletak di Jl. Sultan Alauddin RT.2, RW.5, Kelurahan Pabaeng-baeng, Kecamatan Tamalate, Kota Makassar, dengan batas-batas;

Sebelah Utara : Jl. Setapak/kompleks Pamong Praja dan Perkampungan;

Sebelah Timur : Jl. Bonto Manai ;

Sebelah Selatan :Jl. Sultan Alauddin ;

Sebelah Barat : Gedung Juang 45 ;

dan menghapus dari Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Makassar ;

3. Menghukum Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi tanggal 09 Juni 2014 yang pada pokoknya atas dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak seluruh Positum gugatan dan Petitum Penggugat dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat serta tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat pada halaman 7 angka 2 yang mendalilkan gugatannya masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari adalah hal yang mengada-ada karena jika memperhatikan tanggal jawaban surat dari Tergugat yaitu tanggal 17 Februari 2014, sudah menjelaskan secara lengkap tentang diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan No.20048 atas nama PT Kumala Cemerlang Estate, sehingga dengan demikian sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo.Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 maka sudah lewat waktu 90 hari (daluwarsa) ;

Halaman 24 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015

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)



3. Bahwa Penggugat salah dalam mengajukan gugatan (Kompetensi Absolut);
Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan tidak tepat, karena apa yang dilakukan oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya adalah suatu hal yang keliru karena seyogyanya apa yang didasarkan dalam positum gugatannya adalah sudah menyangkut masalah kepemilikan hak keperdataan atau jelas-jelas sudah merupakan Kompetensi Absolut Lembaga Peradilan Umum sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004. Jika dikaitkan dengan dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat yang mendalilkan sebagai ahli waris dari I Basse Dg. Kontu Binti Muh. Sirajong Karaeng Muntu, maka sudah seharusnya ditentukan terlebih dahulu siapa yang berhak atas tanah objek sengketa sehingga dengan demikian menyangkut masalah kepemilikan haruslah diputuskan terlebih dahulu dan hal itu sudah menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Makassar (Kompetensi Absolut);
4. Bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dan tidak mempunyai kepentingan terhadap objek sengketa, meskipun dalam dalil gugatannya penggugat mengaku sebagai pemilik tanah berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Makassar No.126/Pdt.P/2012/PA.Mks tanggal 10 Oktober 2012, namun penetapan tersebut hanya menetapkan penggugat sebagai ahli waris dari I Basse Dg. Kontu Binti Muh. Sirajong Karaeng Muntu dan tidak ada menetapkan bahwa tanah objek sengketa menjadi milik penggugat apalagi diatas tanah objek sengketa telah terbit SHGB No.20048/Jongaya atas nama PT Kumala Cemerlang Estate sehingga patut untuk dipertanyakan hubungan hukum dan kepentingan apa penggugat terhadap tanah in litis ;

Bahwa Penggugat tidak memiliki kualitas (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan;

Bahwa dalam positum gugatan Penggugat yang pada intinya mengklaim sebagai pemilik atas tanah objek sengketa berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Makassar No.126/Pdt.P/2012/PA.Mks tanggal 10 Oktober 2012. Bahwa tidak dibenarkan untuk menggugat jika tidak mempunyai kualitas untuk menggugat karena penggugat tidak memiliki dasar yang kuat untuk menggugat, apalagi tanah sengketa sudah bersertipikat, hal mana jelas dalam asas Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara dikenal *point de interes*, *point de action*, yakni tidak ada kepentingan tidak ada gugatan ;

Halaman 25 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dimohonkan agar hakim in litis menolak gugatan Penggugat dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi tanggal 09 Juni 2014, yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa dasar kepemilikan dari Penggugat adalah Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia tertanggal 18-7-1959 yang diterbitkan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah Milik Kantor Daerah Ke XI Makassar, dengan nomor buku Pendaftaran Huruf C 233 C.I, Kampung Jongaya Distr. Mangasa, Kabupaten Gowa (Vide dalil Penggugat pada halaman 3, tentang Alas Hak Tanah Sengketa) ;
2. Bahwa sementara disisi lain dasar kepemilikan dari Tergugat II Intervensi adalah semasa hidupnya H. A. Tjintjing Karaeng Lengkese telah membeli hak atas bidang tanah tersebut dari Mr. Tjia kok Tjiang dimana Ia-MR.Tjia Kok Tjiang ini bertindak untuk dan atas nama Kati, Dalang, Subaedah Alias Baeda dan anaknya Lotong. (Vide halaman pertama pada Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 2657/1961 tertanggal.21 Agustus 1962) Maka wajar dan beralasan pula menurut hukum jika Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;
3. Bahwa oleh karena subjek hukumnya yang berbeda, *i.c* antara H.A. Tjintjing Karaeng Lengkese versi Tergugat II Intervensi dengan Tjintjing Karaeng Lengkese versi Penggugat maka, sudah barang tentu cara atau proses perolehan haknya pun berbeda. Sehingga tidaklah beralasan menurut hukum jikalau ahli waris dari Tjintjing Karaeng Lengkese versi Penggugat sekonyong-konyong mengajukan tuntutan hukum ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan Sertipikat dari PT Kumala Cemerlang Estate;
4. Bahwa seyogianya Penggugat sebelum mengajukan tuntutan hukum ke Pengadilan Tata Usaha Negara, semestinya terlebih dahulu mengajukan tuntutan hukum ke Peradilan Umum dengan tujuan, untuk menguji tentang siapa yang paling berhak diantara yang berhak. Bukan sebaliknya langsung mengajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengajukan pembatalan sertipikat milik dari PTKumala Cemerlang Estate;



5. Bahwa oleh karena cara atau proses perolehan haknya berbeda, dan kedua subjek hukumnya pun berbeda, maka menurut hemat Tergugat II Intervensi terlalu dini dan sungguh naif jika oleh Penggugat berpendapat bahwa Tergugat *i.c* Kepala Kantor Pertanahan didalam memproses dan menerbitkan hak atas bidang tanah/lokasi tersebut telah melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik;

6. Bahwa oleh karena dasar kepemilikan atas kedua objek/lokasi bidang tanah *aquo* berbeda dan ditambah lagi kedua subjek hukumnya pun tidak sama atau berbeda, maka menurut hemat Tergugat II Intervensi Peradilan Umumlah yang lebih berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan atas objek perkara *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 41/G/2014/PTUN.MKS., tanggal 6 Oktober 2014 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA ;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.767.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Makassar dengan Putusan Nomor 02/B/2015/PT.TUN.MKS., tanggal 18 Maret 2015 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat / Pemanding;

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 41/G/2014/PTUN.Mks tanggal 06Oktober 2014 yang dimohonkan Banding ;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Ter-banding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pemanding;

Halaman 27 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



- Menyatakan batal Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048/Kelurahan Jongaya tanggal 27 Oktober 2010 Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 M² atas nama PT.Kumala Cemerlang Estate yang dahulu terletak di Desa Kampung Jongaya Distrik Mangasa Kabupaten Gowa tetapi sekarang terletak di Jalan Sultan Alauddin RT.1 RW.5 Kel. Pabaeng-baeng Kec. Tamalate Kota Makassar;
- Mewajibkan kepada Tergugat/Terbanding untuk mencabut Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048/Kelurahan Jongaya tanggal 27 Oktober 2010 Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 08 Desember 2009, luas 43.457 M² atas nama PT.Kumala Cemerlang Estate yang dahulu terletak di Desa Kampung Jongaya Distrik Mangasa Kabupaten Gowa tetapi sekarang terletak di Jalan Sultan Alauddin RT.1 RW.5 Kel. Pabaeng-baeng Kec. Tamalate Kota Makassar;
 - Menghukum Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II Intervensi dan Tergugat masing-masing pada tanggal 08 Mei 2015, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II Intervensi dan Tergugat diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 12 Mei 2015 dan tanggal 19 Mei 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 41/G/2014/PTUN-Mks. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata UsNegara Makassar. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut masing-masing pada tanggal 21 Mei 2015 dan tanggal 29 Mei 2015 ;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi yang masing-masing pada tanggal 22 Mei 2015 dan tanggal 01 Juni 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II, diajukan Jawaban Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar masing-masing pada tanggal 04 Juni 2015 dan tanggal 15 Juni 2015 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang



waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

Alasan Pemohon Kasasi I :

1. Bahwa *Judex Factii.c* Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara telah keliru atau salah didalam menerapkan Pasal 53 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksudkan pada halaman 7 (tujuh) alinea ke 2 (dua) dan 3 (tiga). Dan agar lebih jelasnya, dapat Tergugat II Intervensi /Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi kutip selengkapnya yakni sebagai berikut ;

“Menimbang bahwa dalam menguji ada tidaknya kepentingan Penggugat/Pembanding yang dirugikan dengan diterbitkannya objek sengketa *aquo*, Majelis Hakim tingkat Banding mempedomani ketentuan Pasal 53 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang “ dst ;

- Adapun alasan hukumnya adalah sebagai berikut, Bahwa pertimbangan hukum yang demikian menurut hemat Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi adalah keliru dan sungguh tidak logis. Oleh karena :

- (1). Bahwa lokasi atau bidang tanah tersebut terdapat 2 (dua) subjek hukum yang namanya serupa tetapi sesungguhnya tidaklah sama akan tetapi menunjuk ke lokasi/bidang tanah *aquo*. Sehingga menurut hemat Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi, akan menjadi lain jika nama dari subjek hukumnya berbeda ;



- (2) Bahwa perlu diketahui oleh *Judex Juris* yang menguasai lokasi atau bidang tanah tersebut dari dahulu hingga saat ini adalah Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi. Dan itupun Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi membeli dari H.A. Tjintjing Karaeng Lengese setelah melalui proses eksekusi ;
 - (3) Bahwa menurut hemat Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi *Judex Factii.c* Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara terlalu jauh melangkah untuk mengambil pertimbangan hukum. Alasannya oleh karena, *Judex Factii.c* Majelis Hakim Tinggi Makassar semata-mata hanya melihat dan mengartikan secara harafiah bunyi atau isi dari Pasal 53 (1) dari Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
 - (4). Bahwa Pasal 53 ayat (1) dari Undang-Undang Nomor9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara baru dapat diterapkan di dalam perkara *aquo*, jika nama dari para pemegang haknya berbeda nama tetapi memperebutkan lokasi/bidang tanah yang sama ;
 - (5). Bahwa berdasarkan atas uraian serta penjelasan sebagaimana tersebut diatas,maka adalah wajar dan beralasan pula menurut hukum, jika *Judex Factii.c* Majelis Hakim pada tingkat pertama yangmempertimbangkan dan menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima. Oleh karena, Penggugat/Pem-banding yang kini sebagai Termohon Kasasi tidak mempunyai *legal standing* diatas lokasi/bidang tanah *aquo* ;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi, telah tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Factii.c* Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara pada halaman 8 (delapan) sampai dengan halaman 13 (tiga belas) yang menyatakan “Menimbang,bahwa sebelum Majelis Hakim tingkat Banding menguji pokok permasalahan nya, terlebih dahulu akan melihat fakta-fakta hukum sebagai berikut “..... dst
..... ;



- Bahwa Adapun alasan hukumnya adalah sebagai berikut : Bahwa oleh karena *Judex Facti* telah keliru didalam menilai dan mengambil suatu kesimpulan terhadap fakta-fakta hukum yang di kemukakan oleh pihak Penggugat Pemanding yang kini sebagai Termohon Kasasi, maka secara otomatis pula hasilnya pun juga keliru/salah ;
 - Bahwa akan berbeda hasilnya jikalau *Judex Factii.c* Majelis Hakim Tinggi Makassar paham dan mendudukan kasus/permasalahan tersebut secara proporsional. Oleh karena didalam perkara *aquo* ada orang lain yang mengaku-ngaku juga sebagai ahli waris dari H.A. Tjintjing Karaeng Lengese. Yang nota bene Penggugat/Pemanding yang kini sebagai Termohon Eksekusi tidak pernah menguasai secara fisik lokasi/bidang tanah tersebut. Dan setelah di mohonkan Eksekusi oleh Ahli waris H.A. Tjintjing Kraeng Lengese, barulah secara tiba-tiba muncul atau datang orang lain yang mengaku-ngaku juga sebagai ahli waris H.A. Tjintjing Karaeng Lengese ;
 - Dapat dibayangkan tanah seluas 43.457 M² telah ditelantarkan dan tidak pernah dikuasai secara fisik lalu kemudian setelah dimohonkan Ekseksi oleh ahli waris dari H.A. Tjintjing Karaeng Lengese versi Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi barulah secara tiba-tiba muncul seseorang yang mengaku-ngaku sebagai ahli waris dari Tjintjing Kr. Lengese dan mengakui pula sebagai pemilik atas objek sengketa tersebut yang kini sebagai Penggugat/Pemanding/Termohon Kasasi ;
 - Bahwa oleh karena Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara tidak paham secara detail tentang duduk permasalahan *aquo*, maka secara serta merta pula *Judex Facti* menerima dan mengakomodir alasan atau dalih-dalih yang telah dikemukakan oleh Penggugat/Pemanding yang kini sebagai Termohon Kasasi. Sebagaimana yang dikutip oleh Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi pada salinan putusan *aquo* khususnya pada bahagian pertimbangan hukum halaman delapan sampai dengan halaman tiga belas ;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi, telah tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Factii.c* Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara pada halaman 14 (empat belas)

Halaman 31 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



baris ke sebelas dari atas yang menyatakan "Menimbang, dst berdasarkan gugatan Penggugat/Pembanding dan Jawaban Tergugat II Intervensi/Terbanding serta keterangan saksi Drs.Hasim Gassing dan Saksi H. Andi Ilham Karaeng Matutu antara orang yang bernama H.A. Tjintjing Karaeng Lengcese dengan Tjintjing Karaeng Lengcese tidak sama atau subjek hukumnya berbeda, karena Penggugat/Pembanding ahli waris dari Muh. Sirajong Karaeng Muntu dan Muh. Sirajong Karaeng Muntu menerima pemberian atau hibah dari Tjintjing Karaeng Lengcese tanah milik Indonesia Nomor. 233 C.I,Persil 32 S.II dan 10 S.III yang dijadikan dasar diterbitkan objek sengketa dengan demikian Penggugat/Pembanding mempunyai hubungan hukum dengan diterbitkannya objek sengketa sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat karena Penggugat Pembanding mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa yang diterbitkan atas nama orang lain dalam hal ini atas nama H.A. Tjintjing Karaeng Lengcese bukan atas nama Tjintjing Karaeng lengcese atau atas nama Penggugat Pembanding, maka secara mutatis mutandis Penggugat/Pembanding memiliki kepentingan yang dirugikan akibat diterbitkannya objek sengketa ;

- Bahwa Adapun alasan hukumnya adalah sebagai berikut ; Dengan melihat pertimbangan hukum yang demikian,maka semakin nyata jika objek sengketa tersebut seyogianya diperiksa dan diputus oleh Peradilan Umum. Karena hal tersebut, telah masuk ke ranah hukum kepemilikan *i.c* untuk menentukan tentang siapa yang paling berhak diantara yang berhak ;
- Bahwa adalah keliru, jika *Judex Factii.c* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara secara serta menilai bahwa oleh karena Muh. Sirajong Karaeng Muntu telah menerima pemberian atau hibah dari Tjintjing Karaeng Lengcese tanah milik Indonesia Nomor 233 C.I, Persil 32 S.II dan 10 S.III, lalu menganggap Kepala kantor Pertanahan Kota makassar yang kini menjadi Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi dipandang telah keliru menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048/Kelurahan Jongaya tanggal 27 Oktober 2010, Surat ukur Nomor 02491/2009 tanggal 08 Desember 2009 seluas 43.457 M² atas nama PT Kumala Cemerlang Estate dahulu sebagai Tergugat II Intervensi/Terbanding II dan kini sebagai Pemohon Kasasi ;



- Lebih jauh, *Judex Facti* telah mempertimbangkan bahwa oleh karena Muh. Sirajong Karaeng Muntu menerima pemberian atau hibah dari Tjintjing Karaeng Lengkesse tanah milik Indonesia Nomor 233 C.I, Persil 32 S.II dan 10 S.III yang dijadikan dasar diterbitkan objek sengketa dengan demikian Penggugat/Pembanding mempunyai hubungan hukum dengan diterbitkannya objek sengketa sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat karena Penggugat Pembanding mempunyai hubungan hukum dengan objek sengketa yang diterbitkan atas nama orang lain dalam hal ini atas nama H.A. Tjintjing Karaeng Lengkesse bukan atas nama Tjintjing Karaeng Lengkesse atau atas nama Penggugat Pembanding, maka secara *mutatis mutandis* Penggugat/Pembanding memiliki kepentingan yang dirugikan akibat diterbitkannya objek sengketa ;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka menurut hemat Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi adalah suatu pertimbangan hukum yang keliru. Oleh karena, bagaimana mungkin *Judex Facti* dapat berpendapat bahwa objek sengketa yang diterbitkan atas nama orang lain dalam hal ini atas nama H.A. Tjintjing Karaeng Lengkesse bukan atas nama Tjintjing Karaeng Lengkesse atau atas nama Penggugat/Pembanding yang kini sebagai Termohon Kasasi adalah secara *mutatis mutandis* Penggugat/Pembanding memiliki kepentingan yang dirugikan akibat diterbitkannya objek sengketa ;
- Bahwa untuk mempertegas kekeliruan *Judex Facti* didalam hal memberikan suatu pertimbangan hukumnya maka ada baiknya, jika Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi menegaskan kembali bahwa Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi didalam hal memperoleh hak atas bidang tanah tersebut adalah berdasarkan hasil putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, dan telah dieksekusi yang kemudian diproses oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar. Sesudah itu hak atas tanah *aquo* dialihkan ke PTKumala Cemerlang Estate ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka menurut hemat Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi tidak ditemukan adanya hal-hal yang dapat merugikan Penggugat /

Halaman 33 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



Pembanding yang kini sebagai Termohon Kasasi. Sehingga oleh karena nya, wajar dan beralasan pula menurut hukum jikalau *Judex Factii.c* Majelis Hakim pada tingkat Pertama menyatakan Gugatan Penggugat/ Pembanding yang kini sebagai Termohon Kasasi dinyatakan tidak dapat diterima adanya ;

4. Bahwa Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi, telah tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Factii.c* Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara pada halaman 18 (delapan belas) alinea ke 2 (dua) dan ke 3 (tiga) yang menyatakan “ Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar selanjutnya akan mempertimbangkan eksepsi yang berkaitan bahwa gugatan Penggugat/Pembanding mengarah pada sengketa keperdataan/salah dalam mengajukan gugatan (Kompetensi Absolut) sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara “ ;

“Menimbang, bahwa untuk menilai perkara Nomor41/G/2014/PTUN.MKs merupakan sengketa yang menjadi kewenangan Peradilan Umum atau merupakan sengketa Administrasi yang merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara,maka yang menjadi acuannya adalah objek gugatan/objek sengketa dan pokok perselisihan dalam gugatan *aquo(objectum litis)* dengan demikian Majelis Hakim Tingkat banding hanya akan menguji dari aspek hukum administrasi dst ;

- Bahwa Adapun alasan hukumnya adalah sebagai berikut ; Menurut hemat Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi *Judex Factii.c* Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara telah keliru didalam menilai dan mempertimbangkan hal sebagaimana tersebut diatas.Oleh karena, selain *Judex Facti* telah tidak mempertim bangkannya secara komprehensif pula *Judex Factii.c* Majelis Hakim pada Tingkat pertama cenderung apriori dan berat sebelah didalam menilai dan mempertimbangkan Bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi ;
- Bahwa selain hal tersebut diatas, *Judex Factii.c* Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara Makassar hanya mempertimbangkan dan menguji dari segi wewenang, prosedural dan substansi dan bukan atau tidak



menguji tentang kepemilikan. Justeru disitulah letak kekeliruan *Judex Facti i.c* Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara Makassar. Sebab yang harus diuji terlebih dahulu didalam perkara *aquo* adalah apakah identik atau sama antara orang yang bernama "H. Andi Tjintjing Karaeng Lengkesse versi Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi" dengan orang yang bernama "Tjintjing Karaeng Lengkesse versi Penggugat Pembanding yang kini sebagai Termohon Kasasi" ;

- Bahwa dengan diketahuinya siapa yang paling berhak terhadap lokasi bidang tanah *aquo* sesuai dan berdasar pada putusan perkara perdata, yang sudah barang tentu putusan tersebut telah berkekuatan hukum, maka barulah melangkah ke tahap selanjutnya. Bukan sebaliknya mengajukan gugatan pembatalan terhadap sertifikat hak atas tanah terlebih dahulu baru masuk ketahap penentuan siapa pemilik atas bidang tanah *aquo* ;
- Bahwa sebagai bahan pertimbangan terhadap kasus *aquo* adalah, H. Andi Tjintjing Karaeng Lengkesse versi Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi "telah berperkara sejak tahun 1960 an melawan Ng Tjeng Wong dan Bank Mandiri (ex Bank Dagang Negara) dan perkara *aquo* telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Klas I Khusus Makassar atas permohonan dari H. Andi Tjintjing Karaeng Lengkesse versi Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi ;
- Bahwa selama berperkara hingga perkara tersebut telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Klas I Khusus Makassar, tidak seorangpun yang datang melirik atau menengok atau mengajukan keberatan terhadap eksekusi atas lokasi tersebut. Dan nanti setelah lokasi bidang tanah tersebut telah dieksekusi, maka barulah pada berdatangan orang-orang yang mengaku-ngaku sebagai orang yang bernama Tjintjing Karaeng Lengkesse. Dan hal tersebut dapat dibuktikan oleh Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi". (vide Bukti Tergugat II Intervensi mulai dari Bukti T.II Intv - 1 s/d T.II Intv -20) ;

5. Bahwa Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi, telah tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Factii.c*



Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara pada halaman 20 (dua puluh) alinea ke 2 (dua) dan ke 3 (tiga) yang menyatakan “Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048/Kelurahan Jongaya tanggal 27 Oktober 2010, Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 08 Desember 2009 seluas 43.457 M² atas nama PTKumala Cemerlang Estate dst “ ;

“Menimbang, bahwa untuk menilai adatidaknya cacat hukum administrasi atas objek sengketa tersebut Majelis Hakim pada tingkat banding berpedoman kepada hukum publik yaitu Ketentuan Peraturan Perundang-undangan di bidang pertanahan akan diuji dari segi wewenang, prosedural dan substansi dan bukan pengujian mengenai kepemilikan dst “ ;

- Bahwa adapun alasan hukumnya adalah sebagai berikut ; Bahwa pada prinsipnya, Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa dan memutuskan setiap perkara yang masuk di pengadilan Tata Usaha Negara. Akan tetapi tidak secara merta setiap perkara yang masuk ke Pengadilan Tata Usaha Negara sudah pasti menjadi sengketa Tata Usaha Negara. Alasannya, oleh karena didalam perkara *aquo* nampak jelas jika “ subyek hukum “ nya berbeda maka sudah dapat dipastikan ketika Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi melakukan dan atau mengajukan permohonan hak atas bidang tanah *aquo* maka alas haknyapun juga berbeda. Hal tersebut dikarenakan kedua belah pihak tidak mempunyai hubungan hukum ;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka *Judex Factii.c* Majelis Hakim Tinggi Makassar belumlah dapat mengambil suatu kesimpulan jika perkara *aquo* adalah telah masuk dan merupakan sengketa Administrasi Negara yang nota bene adalah merupakan kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara ;
- Justeru sebaliknya, menurut hemat Tergugat II Intervensi/Tergugat II Terbanding yang kini sebagai Pemohon Kasasi bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048/Kelurahan Jongaya seluas 43.457 M² atas nama PT Kumala Cemerlang Estate telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dibidang Pertanahan ;



6. Bahwa Tergugat II Intervensi/Terbanding II yang kini sebagai Pemohon Kasasi, telah tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *Judex Factii.c* Majelis Hakim Tinggi Tata Usaha Negara pada halaman 27 (dua puluh tujuh) alinea ke 2 (dua) yang menyatakan “ Menimbang,bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum dalam pokok perkara tersebut diatas, bahwa pada saat penyelidikan riwayat bidang tanah yang dilakukan oleh Tergugat/Terbanding utamanya data yuridis untuk pertama kali kegiatan pendaftaran tanah terhadap objek sengketa semula diterbitkan atas nama H.A. Tjintjing Karaeng Lengcese, penunjukan tanah milik Indonesia Nomor233 C.I,Persil 32 S.II dan 10 S.III (Vide Bukti T.1) dasar penerbitan objek sengketa oleh Tergugat/Terbanding berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi No.233 C.I,Persil 32 S.II dan 10 S.III wajib pajak Tjintjing Karaeng Lengcese (Vide Bukti T-28 Identik dengan Bukti P.16 dan P.2) secara yuridis salah subjek dalam arti mengandung cacat yuridis oleh karenanya objek sengketa terakhir atas nama PT Kumala Cemerlang Estate (*vide* Bukti T.3) mengandung cacat yuridis pula oleh karena dst ;

- Bahwa adapun alasan hukumnya adalah sebagai berikut ; Bahwa oleh karena subjek hukumnya berbeda, maka sudah pasti alas haknya pun sudah pasti berbeda pula ;
- Bahwa tidaklah mungkin,subjek hukumnya berbeda kemudian alas hak atas bidang tanah *aquo* adalah juga sama ;

Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut diatas,maka adalah kurang arief dan kurang bijaksana jikalau oleh *JudexFactii.c* Majelis Hakim Tinggi Makassar menilai dan beranggapan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Kumala Cemerlang Estate mengandung cacat hukum ;

Alasan Pemohon Kasasi II :

- 1) Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Sulawesi Selatan tersebut, Pemohon telah diberitahukan secara patut pada tanggal setidak-tidaknya antara tenggang waktu pemberitahuan tersebut dengan permohonan Kasasi ini belum lewat sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang 14 hari setelah pemberitahuan isi putusan tersebut .
- 2) Bahwa Pemohon menyampaikan Kasasi putusan tersebut karena berpendapat dan merasakan bahwa putusan dalam perkara ini jelas



memperlihatkan suatu kekhilafan hakim atau sesuatu kekeliruan yang nyata;

- 3) Bahwa adapun Amar Putusan yang mohonkan Kasasi tersebut, adalah sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 41/G/2014/PTUN.Mks tanggal 6 Oktober 2014 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding;
- Menyatakan batal Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048/Kelurahan Jongaya tanggal 27 Oktober 2010 Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 8 Desember 2009 luas 43.457 M2 atas nama PT Kumala Cemerlang Estate yang dahulu terletak di desa Kampung Jongaya Distrik Mangasa Kabupaten Gowa tetapi sekarang terletak di Jalan Sultan Alauddin RT. 1 RW 5 Kelurahan Pabaeng-baeng, Kec. Tamalate, Kota Makassar;
- Mewajibkan kepada Tergugat/Terbanding untuk mencabut Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20048/Kelurahan Jongaya tanggal 27 Oktober 2010 Surat Ukur Nomor 02491/2009 tanggal 8 Desember 2009 luas 43.457 M2 atas nama PT Kumala Cemerlang Estate yang dahulu terletak di desa Kampung Jongaya Distrik Mangasa Kabupaten Gowa tetapi sekarang terletak di Jalan Sultan Alauddin RT. 1 RW 5 Kelurahan Pabaeng-baeng, Kec. Tamalate, Kota Makassar;
- Menghukum Tergugat/Terbanding dan Tergugat II Intervensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah);



- 4) Bahwa putusan majelis Hakim Agung dalam pemeriksaan tingkat Banding tidak mengindahkan peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi yang merupakan sumber hukum yang seharusnya menjadi dasar dan acuan dalam penerapan hukum, dimana Majelis Hakim banding dalam per-timbangan pada halaman 24 menyatakan...yang menjadi dasar diterbitkannya objek sengketa tersebut adalah surat ketetapan pajak hasil bumi No. 233 CI Persil 32 SII dan 10 SIII wajib pajak atas nama Tjinjing Karaeng Langkese berdasarkan bukti T-28 yang identik dengan bukti P-16 dan bukti P-2 sedangkan berdasarkan gugatan Penggugat/Pembanding dan jawaban Tergugat II Intervensi/Terbanding serta keterangan saksi Drs. Hasim Gassing dan saksi H. Andi Ilham Karaeng Matutu antara orang yang bernama H. A. Tjinjing Karaeng Langkese dengan Tjinjing Karaeng Langkese tidak sama atau subjek hukumnya berbeda, karena semula objek sengketa diterbitkan atas nama H. A. Tjinjing Karaeng Langkese terakhir atas nama PT Kumala Cemerlang Estate yang menjadi dasar diterbitkannya objek sengketa tersebut, atau wajib pajak atas nama Tjinjing Karaeng Langkese oleh karenanya objek sengketa secara yuridis salah objek... adalah pertimbangan yang sangat keliru sebab pada dasarnya penerbitan sertipikat *in casu* telah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, sedang mengenai siapa subjek hak yang sebenarnya tidak dapat diuji serta merta oleh Majelis Hakim tingkat banding sebab kepemilikan tanah atas sertipikat *in casu* telah pernah diuji di Pengadilan Negeri berdasarkan putusan Nomor 2657/1961 tanggal 21 Agustus 1962 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/1964/PT/Pdt tanggal 28 Juli 1975 *jo* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 549 K/SIP/1979:
- 5) Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Banding pada halaman 12 sangat keliru dimana disebutkan bahwa ...setelah mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 41/G/2014/PTUN.Mks. tanggal 6 Oktober 2014 tidak ditemukan bukti bahwa Penggugat /Pembanding sebagai pihak di Pengadilan Negeri Ujung Pandang sekarang Pengadilan Negeri Makassar sejak tahun 1961 telah dilaksanakan eksekusi dan juga bersengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar serta Pengadilan Agama, dimana setelah dicermati tidak terdapat kedudukan Penggugat/Pembanding yang terkait didalamnya, bahwa dengan demikian tidak ada relevansinya

Halaman 39 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



perkara-perkara tersebut diatas untuk dipermasalahkan dengan Penggugat.....sebab jika kita kaji proses penerbitan sertipikat *in casu* berdasarkan keputusan suatu lembaga peradilan yaitu Pengadilan Negeri Makassar sesuai putusan Nomor 2657/1961 tanggal 21 Agustus 1962 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/1964/PT/Pdt tanggal 28 Juli 1975 *jo* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 549 K/SIP/1979 dimana salah satu amarnya menyatakan “Menghukum Tergugat mengosongkan tanah milik Penggugat (Hadji Andi Tjinjing Karaeng Lengkesa) tersebut” dimana dalam Pasal 2 huruf “e” Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara disebutkan “Tidak termasuk dalam keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

- 6) Bahwa hak keperdataan Penggugat telah hilang, sebab Penggugat tidak pernah menguasai fisik, dikuatkan dengan adanya Eksekusi atas putusan Nomor 2657/1961 tanggal 21 Agustus 1962 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/1964/PT/Pdt tanggal 28 Juli 1975 *jo* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 549 K/SIP/1979 sesuai Berita Acara Eksekusi Nomor 2657/BA.Pdt/1961/PN.UP tanggal 23 Mei 1983, sebagaimana peraturan
- a) Pasal 1963 KUH Perdata yang menegaskan bahwa siapa dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun dan Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya dan,
 - b) Pasal 1967 KUH Perdata yang menentukan bahwa Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa tersebut tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk;
- 7) Bahwa selain ketentuan dalam BW tersebut di atas terdapat yurisprudensi yang mengatur mengenai daluwarsa gugatan antara lain :

Halaman 40 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



- Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik". Putusan MA No. 499K/Sip/1970 (4 Februari 1970):
- "Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan, sedang pihak lawan selama itu membiarkan keadaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (*bezit*) itu adalah berdasarkan hukum". Putusan RvJ Jakarta 13 Januari 1939, T. 241:
- "Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapatkan perlindungan hukum". (Putusan RvJ Jakarta 12 Januari 1940, T 154 hal 269);
- Menurut ketentuan yang berlaku dalam BW suatu gugatan menjadi kadaluwasa dalam waktu 30 tahun (Ps 835 BW). (MA 19 April 1972 Nomor 26K/Sip/1972);
- Dalam hukum adat tindakan yang menyebabkan pemindahan hak bersifat konstant, sedangkan pendaftaran menurut UUPA dan peraturan pelaksanaannya bersifat administratif (MA 29 Agustus 1970 Nomor 123K/Sip/1970);
- Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan MA. Karena para penggugat terbanding telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasi oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (*rechtsverwerking*);
- Bahwa sekalipun penghibahan tanah-tanah sengketa oleh Tergugat I adalah tanpa ijin Penggugat, namun karena Ia membiarkan tanah tersebut dalam keadaan sekian lama, mulai 23 Oktober 1962 sampai gugatan diajukan yakni 18 Juni 1971 (9 tahun), sikap Penggugat harus dianggap membenarkan keadaan tersebut. (MA 21-1-1974 Nomor 695K/Sip/1973);
- "... , mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedang Tergugat/Pembanding



dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa. (MA 9-12-1975: Nomor 295K/Sip/1973);

- Keberatan yang diajukan Penggugat untuk kasasi bahwa hukum adat tidak mengenal daluwarsa dalam hal warisan tidak dapat dibenarkan, karena gugatan telah ditolak bukan atas alasan daluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama 30 tahun lebih Penggugat asal dianggap telah melepaskan haknya (*rechtsverwerking*). (MA 11-12-1975 Nomor 200K/Sip/1974);
- Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*rechtsverwerking*). (MA 24-9-1958. Nomor 329K/Sip/1957);
- Bahwa seandainya memang Penggugat/Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa Tergugat-Tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (*rechtsverwerking*) (MA: 29-1-1976 Nomor 783K/Sip/1973);
- Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan MA. Penggugat/Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (*rechtshebende te goeder trouw*) harus dilindungi oleh hukum. (MA 29-1-1976 Nomor 783K/Sip/1973);

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sudah benar dan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- 1) Status Hak atas tanah yang di atasnya diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa, telah ditentukan melalui putusan perkara Perdata Nomor 380 PK/Pdt/2006 tanggal 14 Saeptember 2007 jo Nomor 2275 K/Pdt/2004 tanggal 27 Juni 2005 jo Nomor 402/Pdt/2003/PT.Mks. tanggal 07 Januari 2004 Nomor 45/PDT.G/2002/PN.Mks. tanggal 20 Agustus 2002 dan telah dieksekusi dengan Berita Acara Eksekusi Nomor 27.Eks/2008/PN.Mks., yaitu batas-batas dan hak-hak tanah dikembalikan kepada ahli waris almarhum H.A. Tjintjing Kraeng Lengkes;



- 2) Bahwa nama H.A. Tjintjing Karaeng Langkese adalah sama dengan Tjintjing Karaeng Langkese ;
- 3) Bahwa tanah objek perkara yang telah dieksekusi tersebut oleh Tjintjing Kraeng Lengkese dihibahkan kepada anak angkatnya bernama Sirajong Karaeng Muntu, sebagaimana Penetapan Pengadilan Agama Kelas I-A Makassar Nomor 126/Pdt.P/2012/PA.Mks. tanggal 10 Oktober 2012 tanah yang di atasnya terbit Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa tersebut tidak pernah dipindah tangankan, hingga terakhir jatuh kepada Penggugat (Lala Daeng Ngani) sebagai ahli waris dari Serajong Karaeng Muntu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I : **PT KUMALA CEMERLANG ESTATE** dan Pemohon Kasasi II : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah Majelis Hakim terdapat perbedaan pendapat (*dissenting opinion*) dari Anggota Majelis Hakim Dr. Irfan Fachruddin, SH., CN., dengan pendapat sebagai berikut:

Bahwa putusan *Judex Facti*- Pengadilan Tinggi terdapat kesalahan dalam penerapan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Tidak terdapat hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa Tergugat II Intervensi memperoleh tanah dan pembelian dari H.A. Tjintjing Karaeng Langkese sekeluarga telah bersengketa dengan pihak lain di Pengadilan Negeri Ujung Pandang (Makassar) dan telah dieksekusi ;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh tetapi tidak tercapai mufakat, maka sesuai Pasal 30 ayat (3) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Majelis Hakim setelah bermusyawarah dan diambil putusan dengan suara terbanyak yaitu: menolak permohonan kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PT KUMALA CEMERLANG ESTATE**, Pemohon Kasasi II : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I dan II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam kasasi ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 28 Oktober 2015, oleh Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH. Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis,

Dr. Irfan Fachruddin, SH., CN. dan Dr. H. Supandi, SH., M.Hum., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Rafmiwan Murianeti, SH., MH., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota Majelis :

ttd.

Dr. Irfan Fachruddin, SH., CN.

ttd.

Dr. H. Supandi, SH., M.Hum.

Ketua Majelis :

ttd.

Dr. H. Imam Soebechi, SH., MH.

Halaman 44 dari 44 halaman. Putusan Nomor 422 K/TUN/2015



Panitera-Pengganti :

ttd.

Rafmiwan Murianeti, SH. MH.

Biaya-biaya :

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp 489.000,00</u>
Jumlah :	Rp 500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

ASHADI, SH.
NIP. : 220 000 754