



PUTUSAN

Nomor 103/G/2023/PTUN.MKS

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

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

HASRIANTI. H. A. TENRIANGKA NGEWA, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Jenderal A. Yani Nomor : 209 RT/RW 002/002, Kel/Desa Pancongan, Kecamatan Palateang, Kabupaten Pinrang, Provinsi Sulawesi Selatan ;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. Rais, S.H.
2. Deni, S.H.
3. Ismail Naba, S.H., M.H.
4. Muh.Fachri., S.H., M.H.

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/Pengacara dari Kantor Hukum Advokat dan Konsultan Hukum **RAIS H. A. TANRIANGKA, S.H. & REKAN** yang beralamat di Jl. Muh Jufri X No. 4, Kelurahan Tammua, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, Email : radenlawoffice@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT;**

LAWAN ,

Halaman 1 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR, berkedudukan di
Jalan A. P. Pettarani, Nomor. 8, Kota Makassar;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. Andrie Saputra Prins.,S.H.,M.H., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Makassar ;
2. Dyah Faizal.,S.E., Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
3. Aksara Alif Raja.,S.E.,M.Adm.SDA., Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
4. Putu Lingga Prabhawati.,S.H., Penata Pertanahan Pertama, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
5. Kartini., S.H.,M.Kn., Penata Pertanahan Pertama, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
6. Isna Oktiana Nur Rachma.,S.T., Penata Kadastral Pertama, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
7. Muhammad Fahmi Mardin.,S.E., Penata Kadastral Pertama, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
8. Andi Ryan Eru Kurniawan Mappatombong.,S.Tr., Penata Pertanahan Pertama, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
9. Hafidz Laksana Nugraha., S.H., Penata Pertanahan Pertama, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
10. Brama Surya Wirapraba.,S.H., Penata Pertanahan Pertama, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
11. Uswatun Hasana.,S.H., Penata Pertanahan Pertama, Kantor Pertanahan Kota Makassar;

Halaman 2 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



12. Theresia Faradila Rafael Nong., S.H., Penata
Pertanahan Pertama, Kantor Pertanahan Kota
Makassar;

13. Putri Reztu Angreni J., S.H., M.Kn., Analis Hukum
Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan
Penanganan Sengketa, Kantor Pertanahan Kota
Makassar;

14. Dwita Indriarti., S.H., Analis Hukum Pertanahan
pada Seksi Pengendalian dan Penanganan
Sengketa, Kantor Pertanahan Kota Makassar;

15. Miranda., S.H., PPNPN Pada Substansi
Pengendalian Pertanahan, Kantor Pertanahan
Kota Makassar;

16. Abdul Hafid., S.T., PPNPN Pada Substansi
Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara,
Kantor Pertanahan Kota Makassar;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, memilih
alamat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar,
Jalan A. P. Pettarani, Nomor. 8, Makassar, Email :
pmpbpnmks@gmail. com, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus, Nomor:
274/SKU-73.71.MP.02.01/XI/2023, tertanggal 21
November 2023, selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tersebut, telah membaca:

1. Penetapan PIh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar
Nomor 103/PEN-DIS/2023/PTUN.MKS, tanggal 3 November 2023,
tentang Perkara Lolos Dismissal;
2. Penetapan PIh. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar
Nomor 103/PEN-MH/2023/PTUN.MKS, tanggal 3 November 2023,
tentang Susunan Majelis Hakim;

Halaman 3 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 103/PEN-PPJS/2023/PTUN.MKS, tanggal 3 November 2023, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 103/PEN-PP/2023/PTUN.MKS, tanggal 6 November 2023, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 103/PEN-HS/2023/PTUN.MKS, tanggal 28 November 2023, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Surat Plh. Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 103/PEN-TUN/2023/PTUN.MKS, tanggal 27 Desember 2023, tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
7. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 103/PEN-MH/2023/PTUN.MKS, tanggal 6 Februari 2024, tentang Susunan Majelis Hakim;
8. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 103/PEN-MH/2023/PTUN.MKS, tanggal 26 Februari 2024. tentang Susunan Majelis Hakim;
9. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 28 September 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 3 November 2023, dengan Register Perkara Nomor 103/G/2023/PTUN.MKS, dan telah diperbaiki tanggal 28 November 2023, Penggugat, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- I. Obyek Gugatan adalah peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua, Tanggal 29-12-2017, surat ukur No : 00695/2017, Tanggal 13-12-2017, luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi) terakhir atas nama Firman.;

II. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara

Halaman 4 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara in casu terhadap obyek sengketa Merupakan penetapan tertulis dan keputusan Tata Usaha Negara sesuai dengan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia No. 51 Tahun 2009 Tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi Tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan hukum Perdata. dengan demikian perkara *a quo* merupakan kewenangan Peradilan Tata usaha Negara.;

III. Kepentingan Penggugat dalam mengajukan Gugatan.

Penggugat merasa dirugikan atas keluarnya keputusan tata Usaha Negara tersebut sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang No.51 Tahun 2009 Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual, dan fainal, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Dengan demikian atas dikeluarkannya keputusan tersebut Penggugat mengalami kerugian berupa : tidak dapat lagi menggunakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua, Tanggal 29-14-2017 surat ukur Nomor : 00695/2017, Tanggal 13-12-2017/luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi) sebagai alat bukti hak kepemilikan, yang berakibat bagi Penggugat tanah dan Bangunan tersebut tidak dapat dijadikan jaminan untuk mendapatkan

Halaman 5 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



pinjam bank, atau untuk keperluan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan tersebut.;

- a. Kongkrit, karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tapi terwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan.;
- b. Individual, karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat di tujuan dan berlaku khusus bagi seseorang atau Badan Hukum perdata dan bukan umum.;
- c. Final, karena Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut telah defenitif dan menimbulkan sebab akibat hukum.;

Dengan demikian atas dikeluarkannya keputusan tersebut oleh Tergugat Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan Gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No: 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : orang atau badan hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.;

IV. Tenggang waktu pengajuan Gugatan dan Upaya Administrasi

Bahwa Penggugat awalnya hendak melunasi kredit atau pinjaman ke Bank Bukopin Cabang Parepare sekitar awal bulan September tahun 2023, namun pihak Bank Bukopin menyampaikan kepada Penggugat jika anggunan/jaminan tanah dan bangunan sudah dijual oleh pihak Bank, kemudian satu hari setelah informasi tersebut Penggugat menemui pihak Bank Bukopin yang berkedudukan Jl. Slamet Riyadi No : 2 Kota Makassar untuk memperjelas status obyek jaminan tersebut namun Bank Bukopin Kota Makassar membenarkan jika obyek jaminan suda dilakukan penjualan dari pihak Bank lewat jalur asset

Halaman 6 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Aida. Pihak Bank Bukopin menjual kepada saudara Firman kemudian Penggugat Ke Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk mempertanyakan status Sertifikat Hak Milik yang dijadikan jaminan ke Bank Bukopin, rupanya SHM atas nama Penggugat sudah beralih ke atas nama Firman dengan demikian pada tanggal 12 September 2023 Penggugat telah mengajukan keberatan ke Kantor Pertanahan Kota Makassar atas peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua tanggal 29-12-2017 surat ukur Nomor : 00695/2017 Tanggal 13-12-2017/luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi) atas nama Firman namun sampai dengan mengajukan gugatan ini tidak ada jawaban dari kantor pertanahan kota Makassar. Dengan demikian Gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam pasal 55 Undang Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.;

V. Dasar dan alasan Gugatan

1. Bahwa pada tanggal 13 bulan 3 tahun 2015 Penggugat telah mengajukan permohonan Kredit dengan memakai jaminan kepada Bank Bukopin Cabang Parepera dalam pengajuan tersebut para pihak telah menyetujui 2 (Dua) Perjanjian kredit dibuat dihadapan Notaris Muhammad Tahir.,SH yang berkedudukan di Jl DR Wahiddin Sudiro Husodo dengan Nomor kontrak yang berbeda masing-masing Nomor : 25 dan 27. Dengan system pembayaran dan penerimaan akan dibukukan oleh Bank dalam suatu rekening Koran yang pihak pertama berhak untuk meminta kutipan atau salinannya.;
2. Bahwa dalam perjanjian kredit Nomor : 25 berdasarkan surat pemberitahuan persetujuan kredit (baru) tertanggal 13-03-2015 Nomor : 035/PRP-PIMP/SPPK/III/2015 telah menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit kepada pihak pertama dalam bentuk

Halaman 7 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



pinjaman kredit berupa uang sebanyak-banyaknya sampai jumlah Rp.2.000.000.000 (dua miliar rupiah) dengan bunga 14.90% pertahun atau Penggugat membayar bunga Bank dalam setiap bulannya sebesar Rp.24.820000 (dua puluh empat juta delapan ratus dua puluh ribu rupiah). Dengan masa perjanjian mulai berlaku sejak tanggal 13-03-2015 dan akan berakhir tanggal 13-03-2023;

3. Bahwa dalam perjanjian kredit Nomor : 27 berdasarkan surat pemberitahuan persetujuan kredit (baru) tertanggal 13-03-2015 Nomor : 035/PRP-PIMP/SPPK/III/2015 telah menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit kepada pihak pertama dalam bentuk pinjaman kredit berupa uang sebanyak-banyaknya sampai jumlah Rp.700.000.000 (tujuh ratus juta rupiah) dengan bunga 14.90% pertahun atau Penggugat membayar bunga Bank dalam setiap bulannya sebesar Rp.8.687000 (delapan juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu rupiah). masa perjanjian mulai berlaku sejak tanggal 13-03-2015 sampai dengan tanggal 13-03-2023.;
4. Bahwa pada tanggal 3-7-2015 Penggugat mengajukan penambahan kredit dengan Nomor Perjanjian kredit Nomor : 05 berdasarkan surat pemberitahuan persetujuan kredit (baru) tertanggal 13-03-2015 Nomor : 035/PRP-PIMP/SPPK/III/2015 telah menyetujui untuk memberikan fasilitas kredit kepada pihak pertama dalam bentuk pinjaman kredit berupa uang sebanyak-banyaknya sampai jumlah Rp. 450.000.000 (empat ratus lima puluh juta rupiah) dengan bunga 15.52% pertahun atau Penggugat membayar bunga Bank dalam setiap bulannya sebesar Rp.5.818.500 (lima juta delapan ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah). Dengan masa perjanjian mulai berlaku sejak tanggal 03-07-2015 sampai dengan tanggal 03-07-2016;
5. Bahwa jika digabungkan dari ke 3 perjanjian kredit diatas maka Penggugat membayar bunga Bank dalam setiap bulan sebesar

Halaman 8 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Rp 39.325.500 (tiga puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh lima ribu lima ratus rupiah);

6. Bahwa dalam perjanjian kredit tersebut Penggugat menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 20024/Tammua, Surat Ukur Nomor : 022/99 Luas 335 m² (tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama Nyonya Hj Hasrianti H.A (Hj P. Anti) kemudian pada tahun 2017 Sertifikat Hak Milik tersebut dipecah oleh Penggugat, menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua Tanggal 29-12-2017 surat ukur Nomor : 00695/2017 Tanggal 13-12-1017/luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi) atas nama Nyonya Hj Hasrianti H.A (Hj P. Anti);
7. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran utang/ansuran kepada Bank Bukopin Cabang Parepare sebanyak 12 kali dengan total ansuran setiap bulanya senilai Rp 39.325.500 (tiga puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh lima ribu lima ratus rupiah).;
8. Bahwa pembayaran dalam setiap bulan tidak harus sebanyak Rp. 39.325.500 (tiga puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh lima ribu lima ratus rupiah) kadang-kadang penggugat dalam setiap bulanya hanya dapat membayar sebesar Rp.15.000.000 (lima belas juta rupiah) atau dapat pula membayar sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) dalam perbulannya tergantung isi saldo Penggugat, karena pembayaran dengan cara debit.;
9. Bahwa kira-kira masuk pada pertengahan tahun 2016 Penggugat tidak dapat lagi menjalankan kewajibannya kepada Bank Bukopin kemudian Bank Bukopin menganggap pinjaman tersebut sebagai kredit macet.;
10. Bahwa pada bulan agustus tahun 2017 Penggugat telah melakukan Pembayaran Utang kepada Bank Bukopin senilai Rp 1.000.000.0000 (satu miliar rupiah). atas tunggakan dari pinjaman tersebut ;

Halaman 9 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



11. Bahwa setelah melakukan pembayaran seperti yang terdapat pada poin 10 di atas, beberapa bulan kemudian pihak Bank Bukopin telah menyerahkan Pernyataan Nomor : 94 kepada Penggugat tertanggal 23-04-2018 untuk penyerahan obyek jaminan secara sukarela seolah-olah pernyataan itu Penggugat sendiri yang membuat dihadapan Notaris Muhammad Tahir. SH yang berkedudukan di Jl Dr Wahidin Sudirohusoda No : 50 kabupaten Pinrang namun pada kenyataannya Penggugat hanya dipanggil pihak Bank Bukopin untuk datang ke Kantor Notaris yang bersangkutan namun Penggugat setibanya di kantor Notaris tersebut staf Notaris menyerahkan pernyataan untuk ditandatangani tanpa dibacakan dan dijelaskan apa maksud dan tujuan dari pernyataan tersebut.;
12. Bahwa pada tanggal 23-04-2018 pihak Bank Bukopin telah menyerahkan Perjanjian Pengosongan Nomor : 96 perjanjian tersebut seolah-olah Penggugat sendiri yang membuat dihadapan Notaris Muhammad Tahir. SH yang berkedudukan di Jl Dr Wahidin Sudirohusoda No : 50 kabupaten Pinrang namun pada kenyataannya Penggugat hanya diperlihatkan perjanjian tersebut oleh Pihak Bank melalui staf Notaris sehingga Penggugat tidak mengerti apa maksud dan tujuan dari pernyataan tersebut. ;
13. Bahwa pada Pukul 14.00 WITA tanggal 23-04-2018 Penggugat telah membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan pihak bank Bukopin yang diwakili oleh tuan Muhammad Ismail Rizqi Massarapa.,SE dengan perjanjian Nomor : 92. didalam perjanjian tersebut terdapat klausula pada pasal 7 yang berbunyi : kuasa kuasa yang tersebut dalam akta ini tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual beli ini yang tanpa kuasa kuasa tersebut pengikatan jual beli ini tidak akan dibuat dan kuasa kuasa itupun diberikan dengan melepaskan semua peraturan yang ditetapkan dalam undang-undang yang mengatur dalam segala dasar dan sebab yang

Halaman 10 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



mengahiri suatu kuasa termaksud juga sebab yang tercantum dalam pasal 1813 dan pasal 1814 KUHPdata tentang berakhirnya suatu kuasa.;

14. Bahwa pada Pukul 14.50 WITA tanggal 23-04-2018 Penggugat membuat Akta Surat kuasa menjual Nomor : 97 kepada Muhammad Ismail Rizqi Massarapa. SE untuk menjual obyek jaminan, surat kuasa tersebut seolah olah Penggugat yang membuat dihadapan Notaris, Muhammad Tahir., SH yang berkedudukan di Jl Dr Wahidin Sudirohusodo No : 50 Kabupaten Pinrang namun pada kenyataannya Surat kuasa tersebut hanya dipanggil pihak Bank Bukopin untuk datang kekantor Notaris yang bersangkutan setibanya Penggugat dikantor Notaris, Pengugat ditemui oleh staf Notaris dan menyerahkan akta untuk ditanda tangani tanpa dibacakan sehingga Penggugat tidak mengetahui tujuan dan maksud surat kuasa menjual tersebut.;
 15. Bahwa berdasarkan poin 11,12,13 dan 14 di atas dalam posita Notaris MUHAMMAD TAHIR.SH tidak pernah membacakan isi akta tersebut dihadapan Para Penghadap, serta tidak menjelaskan mengenai maksud dan tujuan akta tersebut kepada Para Penghadap.;
 16. Bahwa surat kuasa menjual Nomor : 97 yang dibuat pada pukul 14.50 WITA tanggal 23-04-2018 dihadapan Notaris Muhammad Tahir yang berkedudukan di Jl DR Wahidin Sudirohusodo No : 50 Pinrang tidak terikat dengan pasal 7 yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli Nomor : 92 antara Penggugat dengan Tuan Muhammad Ismail Rizqi., SE selaku perwakilan dari pihak Bank Bukopin karena Perjanjian Pengikatan jual beli tersebut telah mendahului surat kuasa menjual. Serta dalam perjanjian perikatan jual beli tersebut tidak menyebutkan secara jelas nomor kuasa yang dimaksud.;
 17. Bahwa surat kuasa menjual Nomor : 97 tanggal 23-04-2018 tidak terikat dengan perjanjian pengikatan jual beli dengan
- Halaman 11 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



demikian Penggugat berhak untuk menarik/mencabut surat kuasa yang dimaksud.;

18. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 92 tanggal 23-04-2018 dengan surat kuasa menjual Nomor : 97 tanggal 23-04-2018 saling kontradiksi satu sama yang lain karena dalam perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor : 92 tanggal 23-04-2018 Muhammad Ismail Rizqi Massarapa SE bertindak untuk dan atas nama Bank Bukopin sementara dalam Surat Kuasa Menjual Nomor : 97 tanggal 23-04-2018 Muhammad Ismail Rezqi Massarapa.SE bertindak untuk dan atas nama Pribadi dengan demikian Pernjanjian Pengikatan jual beli yang dimaksud tidak ada hubungan hukum dengan surat kuasa menjual No.97 tanggal 23-04-2018;
19. Bahwa Tuan Firman sebelum melakukan tranksi jual beli atas bangunan dan rumah kepada Bank Bukopin awalnya telah bersepakat dengan Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan dengan SHM Nomor : 20646/Tammua, tanggal 29-12 2017 Surat Ukur No : 00695/2017/tanggal 13-02-2017/luas 166 (seratus enam puluh enam meter persegi) atas Nyonya Hj Asrianti H. A. Tenriangka (Hj Puang Anti) untuk melakukan transaksi jual beli dengan harga sebesar RP. 3.150.000.000 dan Tuan Firman sudah memberikan DP kepada Penggugat sebesar Rp.600.000.000 dengan ketentuan penyerahan obyek dan Sertipikat ketika pembayaran dilunasi, serta Penggugat menyampaikan kepada Tuan Firman/Tergugat II bahwa Sertipikat Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan masih dijadikan jaminan di Bank Bukopin.;
20. Bahwa beberapa bulan kemudian Firman tidak pernah lagi memberikan informasi kepada Penggugat tentang kesepakatan jual beli bahkan secara diam-diam tanpa sepengetahuan Penggugat menemui pihak Bank Bukopin untuk melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan milik Penggugat.;

Halaman 12 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



21. Bahwa pada tahun 2023 pihak Bank Bukopin telah menjual obyek jaminan tanah dan Bangunan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor: 20646/Tammua Tanggal 29-12-2017, surat ukur Nomor : 00695/2017 Tanggal 13-12-2017/luas 166 m² (seratus enam puluh enam) terletak dikelurahan Tammua, Kecamatan Tallo, Kota Makassar terdaftar atas nama Nyonya Hj. Hasrianti H.A (Hj P. Anti) kepada saudara firman berdasarkan surat kuasa menjual Nomor : 97 tertanggal 23-4 2018;
22. Bahwa transaksi jual beli antara pihak Bank Bukopin dengan Firman dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor : 61/2023 tertanggal 9-6-2023 yang dikeluarkan oleh Notaris Frederik Taka Waron yang berkedudukan di Jl. Samratulangi No. 51 Kota Makassar cacat prosedur atau cacat hukum karena :
- a) Surat kuasa menjual Nomor : 97 tanggal 23-4-2018 merupakan surat kuasa mutlak sebagai dasar perbuatan akta jual beli No.61/2023 tanggal 9-6-2023 sebagai peralihan hak bertentangan dengan pasal 39 ayat (1) huruf d yang berbunyi PPAT menolak untuk membuat akta jika : salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pindahan hak. Dengan demikian Notaris Frederik Taka Waron harus menolak pembuatan Akta tersebut.;
- b) Surat kuasa menjual Nomor : 97 tanggal 23-4-2018 sudah ditarik/dicabut oleh Pemberi kuasa tertanggal 22 Maret 2021 sebagaimana diatur dalam pasal 1814 KUHPerdara yang berbunyi : Sipemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa sikuasa untuk mengembalikan kuasa yang di pegangnya. dengan demikian transaksi jual Beli antara Tuan Firman dengan Tuan Herlin Pratama Syukur yang dituangkan dalam Akta Jual beli Nomor : 61/2023 tanggal 9-6-2023 cacat prosedur atau cacat hukum;

Halaman 13 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



c) Surat kuasa menjual Nomor : 97 tanggal 23-4-2018 dikuasakan kepada Tuan Muhammad Ismail Rezqi Massarapa.,SE untuk menjual namun pada kenyataannya yang menjual kepada Tuan Firman adalah Tuan Herlin Pratama Syukur dengan demikian dasar Akta Jual Beli Nomor:61/2023/ tanggal 9-6-2023 adalah cacat prosedur atau cacat hukum.;

23. Bahwa tindakan Tergugat terhadap peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua Tanggal 29-12-2017 surat ukur No: 00695/2017 tanggal 13-12-2017/luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi) terakhir atas nama Firman telah cacat administrasi dengan demikian Tergugat telah melanggar ketentuan pasal 64 ayat (1) poin a bagian 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah. Yang berbunyi : pembatalan hak atas tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan :

a. Sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat Hak atas tanah untuk :

1. Hak atas tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan, atau
2. Hak atas tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak bertikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan.

24. Bahwa tindakan Tergugat dalam proses peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua tanggal 29-12-2017 surat ukur No : 00695/2017 tanggal 13-12-2017/luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi) atas nama Firman bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana yang di maksud dalam pasal 53 ayat 2 huruf A dan B Undang-Undang Republik Indonesia No. 51 tahun 2009 perubahan kedua atas

Halaman 14 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 5 tahun 1985
tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

- a) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik sehingga menimbulkan akibat kerugian bagi penggugat.

25. Bahwa keputusan Tata Usaha Negara yang digugat bertentangan dengan Asas-Asas Pemerintahan yang baik sesuai dengan ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan sebagai berikut :

1. Asas Kepastian Hukum;

Asas ini mengutamakan landasan Peraturan Perundang-Undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara. Dengan demikian Tergugat telah melanggar asas kepastian hukum atas peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua tanggal 29-12-2017 surat ukur No : 00695/2017 tanggal 13-12-2017/luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi) atas nama Firman. ;

2. Asas Kecermatan;

Asas ini mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Dengan demikian tindakan Tergugat dalam proses peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua tanggal 29-12-2017 surat ukur No : 00695/2017 tanggal 13-12-2017/luas 166 m² (Seratus enam

Halaman 15 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



puluh enam) atas nama Firman merupakan suatu tindakan yang tidak cermat.;

Bahwa berdasarkan alasan dan uraian tersebut diatas, dengan disertai bukti-bukti yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, sesuai dengan asas kepatutan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Pengugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar melalui Majelis Hakim Pemeriksa dalam perkara Aquo untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

PETITUM

- 1) Mengabulkan gugatan Pengugat untuk seluruhnya ;
- 2) Menyatakan batal atau tidak sah peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua tanggal 29-12-2017 surat ukur No : 00695/2017 tanggal 13-12-2017/luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi) terakhir atas nama Firman ;
- 3) Mewajibkan kepada Tergugat mencabut keputusan Tata Usaha Negara berupa peralihan Sertipikat Hak Milik : 20646/Tammua tanggal 29-12-2017 surat ukur Nomor : 00695/2017 tanggal 13-12-2017/luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi) terakhir atas nama Firman.;
- 4) Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.;

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 12 Desember 2023, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam Surat Gugatannya pada halaman 7 (tujuh) angka romawi V (lima) tentang Dasar dan Alasan Gugatan, yang menyatakan :

Halaman 16 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



"Bahwa dalam perjanjian kredit tersebut Penggugat menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor 20024/Tammua, Surat Ukur Nomor 022/99 Luas 335 M2 (tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) atas nama Nyonya Hj. Hasrianti H. A (Hj P. Anti) kemudian pada tahun 2017 Sertipikat Hak Milik tersebut dipecah oleh Penggugat, menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua Tanggal 29-12-2017 surat ukur Nomor 0695/2017 Tanggal 13-12-1017/luas 166 m2 (seratus enam puluh enam meter persegi) atas nama Nyonya Hj Hasrianti H. A (Hj P.Anti)"

Terhadap kutipan dalil Penggugat tersebut diatas, sebenarnya merupakan penegasan bahwa esensi dari gugatan penggugat adalah mengenai sengketa perdata, kemudian jika memperhatikan dalil Penggugat mengenai dasar dan alasan gugatan, Penggugat jauh lebih menitikberatkan uraian terkait riwayat mengenai adanya perjanjian kredit antara penggugat dengan PT Bank Bukopin cabang Parepare yang kemudian mengalami kredit macet. Fakta ini sudah jelas dapat dikualifikasikan sebagai sebuah dalil gugatan yang mengarah kepada sengketa kepemilikan, sehingga hal tersebut sangat nyata bukanlah merupakan Kompetensi Absolut Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara, namun merupakan Kompetensi Absolut Lembaga Peradilan Umum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan :

"Pasal 2

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

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata".*

Hal ini sesuai dengan sebagaimana yang terdapat didalam kaidah hukum dalam perkara No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 dari Himpunan Putusan MARI tentang Kewenangan Mengadili 1995 : 125 Rangkuman HP. 2000 yaitu mengenai Kewenangan mengadili antara Peradilan Umum dengan Pengadilan Tata Usaha Negara yang

Halaman 17 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



menyatakan "Meskipun sengketa terjadi akibat Surat Keputusan Pejabat, tetapi perkara menyangkut pembuktian hak milik atas tanah gugatan harus terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan Sengketa Perdata". Yurisprudensi Mahkamah Agung No.93/ K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, kaidah hukum: "Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan apakah ada kekeliruan dalam penerbitan Sertipikat karena didasarkan atas data yang keliru" serta Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, kaidah hukum "Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001, kaidah hukum "Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan". Untuk itu mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan TUN menolak atau setidak-tidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima.;

2. Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan

Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum dalam hal mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar. Dikatakan demikian oleh karena sebagaimana data yang terdapat pada Kantor Pertanahan, terhadap peralihan hak sertipikat objek sengketa a quo dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Selain itu pula, sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 13 (tiga belas) angka (10) yang menyatakan :

"Bahwa pada pukul 14.00 Wita tanggal 23-04-2018 Penggugat telah membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan pihak bank Bukopin yang diwakili oleh tuan Muhammad Ismail Rizqi Massarapa., SE dengan perjanjian Nomor 92..."

Halaman 18 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Thadap dalil tersebut, sudah sangat jelas bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan terhadap objek sengketa, dikarenakan Penggugat mengakui telah melakukan perjanjian pengikatan jual beli Nomor 92 tanggal 23 April 2018 dengan pihak Bank Bukopin dimana pada salah satu klausul perjanjian dimaksud pada pasal 6 menjelaskan bahwa penggugat telah memberi kuasa sepenuhnya kepada pihak bank Bukopin untuk dan atas nama penggugat melakukan penjualan atas sertifikat objek sengketa *a quo* kepada pihak bank Bukopin maupun kepada pihak lain yang ditunjuk oleh pihak Bank Bukopin, yang selanjutnya berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli Nomor 61/2023 antara pihak Bank Bukopin sebagai kuasa atas nama penggugat dengan Firman yang kemudian menjadi dasar peralihan sertifikat kepada Saudara Firman. Maka sangat berdasar hukum eksepsi Tergugat terkait tidak adanya kepentingan hukum Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar telah terbukti sempurna dan tidak lagi perlu untuk dilanjutkan proses pemeriksaannya sehingga berdasar hukum Majelis Hakim yang Terhormat dalam rangka memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara *a quo* menyatakan tidak dapat diterima segala dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya tersebut.;

3. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)

Bahwa kembali Tergugat tegaskan, Peralihan Hak karena Jual-Beli merupakan pencatatan pemeliharaan data dimana tidak terdapat Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara. Sehingga, berdasarkan hal tersebut membuktikan bahwa Obyek Sengketa bukanlah Obyek yang dapat diperiksa dan diputuskan melalui Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara Makassar.;

Halaman 19 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Bahwa terkait dalil gugatan Penggugat halaman 15 (lima belas) angka 24 (dua puluh empat) yang menyatakan,

"Bahwa tindakan Tergugat dalam proses peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 20646/Tammua Tanggal 29-12-2017 surat ukur No. 00695/2017 tanggal 13-12-2017/luas 166 m2 (seratus enam puluh enam meter persegi) terakhir atas nama Firman bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 53 ayat 2 huruf A dan B Undang-Undang Republik Indonesia No. 51 tahun 2009 perubahan kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara..."

Kembali Tergugat jelaskan bahwa terhadap proses peralihan Sertipikat objek sengketa *a quo* telah dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga sudah jelas Tergugat dalam melakukan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 20646/Tammua, Surat Ukur Nomor 00695/2017 tanggal 13-12-2017, dari atas nama Nyonya Hajjah Asrianti H. A. Tanriangka (Hj. P. Anti) menjadi Firman tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya Asas Ketelitian dan Kecermatan dan Penggugat tidak lagi memiliki hak terhadap Objek Sengketa oleh karena telah terdapat perjanjian pengikatan jual beli Nomor 92 tanggal 23 April 2018 antara Penggugat dengan pihak Bank Bukopin dimana pada salah satu klausul perjanjian dimaksud pada pasal

Halaman 20 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



6 menjelaskan bahwa penggugat telah memberi kuasa sepenuhnya kepada pihak Bank Bukopin untuk dan atas nama penggugat melakukan penjualan atas sertifikat objek sengketa *a quo* kepada pihak bank Bukopin maupun kepada pihak lain yang ditunjuk oleh pihak Bank Bukopin, yang selanjutnya berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli tersebut telah ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli Nomor 61/2023 antara pihak Bank Bukopin sebagai kuasa atas nama Penggugat dengan Firman yang kemudian menjadi dasar peralihan sertifikat kepada Saudara Firman. Maka berdasarkan hal tersebut membuktikan Dasar dan alasan dari Penggugat tidak jelas/kabur untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar;

Kemudian, Para Penggugat sama sekali tidak menjabarkan secara detil dan jelas terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dilanggar oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar *in casu* Tergugat. Selain itu, Penggugat tidak menjabarkan mengenai perbuatan hukum administrasi Tergugat yang dilanggar oleh Tergugat dimana Tergugat telah melakukan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Sehingga berdasar hukum jika gugatan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat terkait dengan gugatan perkara *a quo* untuk diperiksa di Pengadilan. Oleh karena itu, sudah sepatutnya apabila gugatan yang diajukan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verlaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam bagian eksepsi dipergunakan kembali pada bagian pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang sebelumnya diakui secara tegas oleh Penggugat dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat;

Halaman 21 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



3. Bahwa berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 20646/Tammua yakni berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 61/2023 tanggal 23-04-2018 yang dibuat oleh Frederik Taka Waron Sarjana Hukum selaku PPAT, dimana pada Akta Jual Beli tersebut dijelaskan bahwa pihak PT Bank Bukopin Tbk bertindak selaku kuasa dari dan bertindak untuk atas nama Nyonya Hasrianti H. A. Tenriangka sebagaimana Akta Kuasa Menjual Nomor 97, tanggal 23 April 2018, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 92, tanggal 23 April 2018, Akta Pernyataan Nomor 93 tanggal 23 April 2018 dan Akta Pernyataan Nomor 95 tanggal 23 April 2018;
4. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan tidak mengetahui maksud dan tujuan dari Akta Kuasa Menjual beserta seluruh Akta Pernyataan yang dimaksud di atas merupakan dalil yang mengada-ada oleh karena terhadap seluruh Akta tersebut telah ditandatangani dengan sempurna oleh Penggugat sebagaimana salinan Akta yang telah diserahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Makassar;
5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas segala dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat telah melanggar Asas-asas umum pemerintahan yang baik, dalam hal ini segala dalil yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak memiliki pijakan hukum yang jelas, oleh karena proses peralihan telah dilaksanakan sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Halaman 22 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

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

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

Dalam Eksepsi :

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

Dalam Pokok Perkara :

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

Penggugat mengajukan Replik tertulis melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 27 Desember 2023 dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik tertulis melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 9 Januari 2024;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda **P-1** s.d. **P-12**, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, Nomor: 5, tanggal 3 Juli 2015, (fotokopi sesuai dengan salinan);
2. Bukti P-2 : Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, Nomor: 25, tanggal 13 Maret 2015, (fotokopi sesuai dengan salinan);
3. Bukti P-3 : Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan,

Halaman 23 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



- Nomor: 27, tanggal 13 Maret 2015, (fotokopi sesuai dengan salinan);
4. Bukti P-4 : Akta Kuasa Menjual, Nomor: 97, tanggal 23 April 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. Bukti P-5 : Tanda Terima Surat dari Hasrianti. H.A Tenriangka, (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P-6 : Tanda terima surat keberatan atas terbitnya SHM. No: 20646, atas nama Firman, tanggal 12 September 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P-7 : Surat yang dibuat oleh HASRIANTI. H. A TENRIANGKA, Perihal: Pencabutan Kuasa Menjual Nomor: 97 Tanggal 23 April 2018 kepada Muhammad Ismail Rizqi Massarapa., SE yang dibuat di hadapan Muhammad Tahir.,S.H., Notaris/PPAT di Pinrang, yang ditujukan kepada Sdr. Muhammad Tahir.,S.H., (Notaris/PPAT), tanggal 22 Maret 2021, (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P - 8 : Sertipikat Hak Milik, No: 20024, Kel: Tammua, tanggal 20 November 1999, Surat Ukur No: 022/99, Luas 335 m² (tiga ratus tiga puluh lima meter persegi), tanggal 18 Agustus 1999, atas nama Hajjah Asrianti H.A Tanriangka (Hj. P.Anti) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
9. Bukti P - 9 : Sertipikat Hak Milik, No: 20646, Kel: Tammua, tanggal 29 Desember 2017, Surat Ukur No: 00695/2017, Luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi), tanggal 13 Desember 2017, atas nama Hajjah Asrianti H.A Tanriangka (Hj. P.Anti) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
10. Bukti P - 10 : R/K Statemen Bank Bukopin Periode Agustus 2017 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Halaman 24 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



11. Bukti P - 11 : Foto Rumah pada saat dijaminkan ke Bank Bukopin (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. Bukti P - 12 : Foto Rumah setelah dijaminkan ke Bank Bukopin (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda **T-1** s.d. **T-14**, sebagai berikut:

1. Bukti T - 1 : Buku Tanah Hak Milik, No: 20646, Kel: Tammua, tanggal 29 Desember 2017, Surat Ukur No: 00695/2017, Luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi), tanggal 13 Desember 2017, atas nama Firman (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T - 2 : Surat Ukur No: 00695/Tammua/2017, Luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi), tanggal 13 Desember 2017, (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T - 3 : Formulir Permohonan atas nama Frederik Taka Waron.,S.H., selaku kuasa Firman, tanggal 5 Juli 2023 dan lampirannya berupa fotokopi KTP atas nama Frederik Taka Waron.,S.H., dan fotokopi KTP atas nama Firman (fotokopi sesuai dengan asli) ;
4. Bukti T - 4 : Surat Permohonan Balik Nama atas nama Frederik Taka Waron.,S.H., selaku kuasa Firman (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T - 5 : Akta Jual Beli, No: 61/2023, tanggal 09 Juni 2023 (fotokopi sesuai dengan asli) ;
6. Bukti T - 6 : Surat Kuasa, tanggal 15 Mei 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T - 7 : Surat Tugas, tanggal 19 Juni 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T - 8 : Surat Kuasa, No: SKU.0312/DIR/VII/2019, tanggal 01 Juli 2019 (fotokopi sesuai legalisir) ;

Halaman 25 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



9. Bukti T - 9 : Akta Kuasa Menjual, Nomor: 97, tanggal 23 April 2018 (fotokopi sesuai legalisir) ;
10. Bukti T - 10 : Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Nomor: 92, tanggal 23 April 2018, (fotokopi sesuai legalisir) ;
11. Bukti T - 11 : Akta Perjanjian Pengosongan, Nomor: 96, tanggal 23 April 2018 (fotokopi sesuai legalisir) ;
12. Bukti T - 12 : Akta Pernyataan, Nomor: 94, tanggal 23 April 2018 (fotokopi sesuai legalisir) ;
13. Bukti T - 13 : Akta Pernyataan, Nomor: 95, tanggal 23 April 2018 (fotokopi sesuai legalisir) ;
14. Bukti T - 14 : Akta Pernyataan, Nomor: 93, tanggal 23 April 2018 (fotokopi sesuai legalisir) ;

Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya, dengan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. FITRINA MAMING.,SP:

- Bahwa saksi membeli bangunan ruko itu antara tahun 2016 atau tahun 2017 ;
- Bahwa saksi membeli bangunan ruko itu dengan harga 2.8 Miliar Rupiah ;
- Bahwa saksi mendapatkan dana uang sebesar 2.8 Miliar Rupiah itu melalui bantuan Bank Bukopin ;
- Bahwa jumlah uang yang dicairkan oleh Bank Bukopin itu, sebenarnya penawarannya itu sebesar. 3 Miliar Rupiah namun pencairannya itu sebesar 2.8 Miliar Rupiah ;
- Bahwa benar kesepakatan harga bangunan ruko itu sebesar 3 Miliar Rupiah namun yang dicairkan oleh Bank Bukopin itu sebesar 2.8 Miliar Rupiah;
- Bahwa cara pembayaran dari Bank Bukopin itu kepada pemilik ruko itu dalam hal ini Penggugat, dimana pembayaran uang sebesar 2.8 Miliar Rupiah oleh Bank Bukopin itu masuk semua ke rekening Penggugat ;

Halaman 26 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



- Bahwa objek di lokasi tanah itu ada 2 objek dilokasi tanah itu ;
- Bahwa di lokasi tanah itu ada bangunan rumah kos milik Hj. Hasrianti;
- Bahwa pada waktu saksi melakukan transaksi jual beli, sertifikat itu sedang dalam proses pemecahan sertifikat, karena masih dijaminan di Bank Bukopin ;
- Bahwa sebelum saksi melakukan pembayaran sertifikat itu sedang dalam proses pemecahan sertifikat, karena Bank Bukopin akan mengeluarkan sertifikat setelah terlebih dahulu dilunasi atau dibayarkan uang sebesar 1 Miliar Rupiah ;
- Bahwa sertifikat milik Ibu Hj. Hasrianti tidak masuk sebagai jaminan di Bank Bukopin ;
- Bahwa setahu saksi uang penjualan tanah sebesar 2.8 Miliar Rupiah oleh Ibu Hasrianti itu ada yang dipotong untuk membayar rekan bisnisnya Ibu Hasrianti, dimana saksi adalah rekan bisnisnya Ibu Hasrianti, jadi ketika ada outstanding pembelian gelas air sebanyak 250 juta Rupiah lalu sisanya itu ditransfer ke rekening Ibu Hasrianti dan diserahkan ke Bank Bukopin ;
- Bahwa benar Penggugat itu sebagai penjual tanah serta rumah dan saksi sendiri sebagai pembelinya yang mempunyai hubungan bisnis dengan Penggugat ;
- Bahwa bangunan ruko yang saksi beli itu ada 2 bangunan ruko yang saksi beli dan ada satu bangunan rumah yang sampai sekarang masih ditempati oleh Ibu Hasrianti yang tidak dijual kepada pihak lain;
- Bahwa dalam sertifikat pecahan itu bukan atas nama saksi sendiri akan tetapi atas nama Bos saksi yang bernama Bapak Yusran ;
- Bahwa yang membeli itu bukan saksi akan tetapi yang membeli itu adalah Bos saksi yang bernama Yusran ;
- Bahwa tempat transaksi jual belinya saat tahun 2016 atau 2017 itu di Bank Bukopin, jadi waktu itu ketika saksi datang menagih

Halaman 27 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Ibu Hasrianti di Pinrang dimana Ibu Hasrianti ada outstanding pembelian gelas air sebanyak 250 juta Rupiah, lalu saksi disampaikan oleh Ibu Hasrianti bahwa ada bangunan rukonya yang mau dijual, agar disampaikan kepada Bos saksi siapa tahu mau membeli bangunan rukonya Ibu Hasrianti, kemudian saksi sampaikan kepada Bos saksi, bahwa ada solusi dari Penggugat untuk melunasi pembelian barang gelas airnya, lalu Bos saksi datang sendiri ketempat tinggal Ibu Hasrianti di Jalan Adipura Raya untuk bertransaksi jual beli bangunan ruko tersebut dengan kesepakatan harga 3 Miliar Rupiah ;

- Bahwa benar pada saat transaksi jual beli itu Ibu Hasrianti menjelaskan bahwa sertifikat induknya itu masih di jaminkan di Bank Bukopin ;
- Bahwa benar ada 2 bangunan ruko yang dibeli oleh Bapak Yusran;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli 2 bangunan ruko itu dibeli secara bersamaan dengan pencairan uang sebesar 2,8 Miliar Rupiah dari Bank Bukopin ;
- Bahwa benar ada 3 bidang tanah, akan tetapi ada 2 bidang tanah yang dijaminkan di Bank Bukopin sedangkan 1 bidang tanah lagi tidak dijaminkan di Bank Bukopin ;
- Bahwa yang saksi tahu, yang bermasalah itu 1 bidang tanah sedangkan 2 bidang tanah milik Bapak Yusran itu tidak bermasalah dan masih berlanjut pembayarannya di Bank ;
- Bahwa saksi tahu 1 bidang tanah yang tidak dijaminkan di Bank dan tidak bermasalah itu atas nama Hj. Hasrianti ;
- Bahwa Ibu Hj. Hasrianti menawarkan 1 bidang tanah itu kepada saksi untuk dibeli oleh Bos saksi, sekitar 4 tahun yang lalu yaitu tahun 2020;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau Ibu Hj. Hasrianti itu pernah melakukan pencabutan surat kuasa ;

Halaman 28 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Hj. Hasrianti itu sudah sejak lama, dimana Ibu Hj. Hasrianti itu mempunyai usaha air mineral kemasan dan saksi juga mempunyai hubungan bisnis dengan Ibu Hj. Hasrianti dimana saksi mempunyai perusahaan penjualan wadah atau gelas air mineral sedangkan Ibu Hj. Hasrianti itu mempunyai usaha air mineral kemasan ;
- Bahwa benar Ibu Hj. Hasrianti menawarkan bangunan rukonya itu kepada Bos saksi yang bernama Bapak Yusran dengan harga 3 Miliar Rupiah lalu pencairannya itu di Bank Bukopin.2.8 Miliar Rupiah ;
- Bahwa benar hutangnya Ibu Hj. Hasrianti itu dianggap lunas ;
- Bahwa Bapak Yusran melakukan pembayaran angsuran kredit di Bank Bukopin itu selama 15 tahun dan sekarang sisa 6 tahun ;
- Bahwa benar yang melakukan pembayaran angsuran kredit setiap bulannya di Bank Bukopin itu atas nama Bapak Yusran ;
- Bahwa saksi sudah lupa sejak tahun berapa Bapak Yusran melakukan akad kredit di Bank Bukopin ;
- Bahwa sepengetahuan saksi lokasi didepan 2 bangunan ruko itu berbatasan dengan Jalan Adipura Raya, lalu disamping kanan kanan bangunan ruko milik Bapak Yusran itu berbatasan dengan Jalan Lorong, kemudian batas disebelah kiri bangunan ruko milik Bapak Yusran itu berbatasan bangunan rumah Ibu Hj. Hasrianti dan batas disebelah timur bangunan ruko milik Bapak Yusran itu berbatasan tower ;
- Bahwa benar batas bangunan rumah milik Ibu Hj. Hasrianti yang berada disebelah Barat itu berbatasan dengan Jalan Adipura Raya, batas disebelah utaranya itu berbatasan dengan bangunan ruko milik Bapak Yusran, batas disebelah selatannya itu berbatasan dengan Jalan Adipura II dan batas disebelah timurnya itu berbatasan dengan tower ;
- Bahwa bangunan rumah milik Ibu Hj. Hasrianti itu tidak masuk dalam agunan Bank Bukopin ;

Halaman 29 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



- Bahwa saksi sudah lupa tahun berapa bangunan itu dibeli oleh Bapak Yusran ;
- Bahwa sertifikatnya itu sudah di pecahkan ;
- Bahwa saksi tidak tahu nomor sertifikat pecahannya itu ;
- Bahwa benar sertifikat itu dipecahkan keatas nama Bapak Yusran, dimana rumah kos itu sertifikatnya tetap atas nama Ibu Hj. Hasrianti yang sudah dipecahkan menjadi 2 sertifikat keatas nama Bapak Yusran ;
- Bahwa benar sertifikat itu dipecahkan pada saat akad kredit di Bank Bukopin ;
- Bahwa pada saat akad kredit sertifikat itu sudah terpecah menjadi 2 sertifikat keatas nama Bapak Yusran, lalu uang 2.8 Miliar Rupiah itu di blokir terlebih dahulu oleh Bank Bukopin, jadi 2 sertifikat ruko itu sudah langsung keatas nama Bos saksi yang bernama Bapak Yusran;
- Bahwa benar sertifikat itu sudah terpecah pada saat akad kredit, sertifikat itu sudah terpecah langsung keatas nama Bos saksi yang bernama Bapak Yusran ;
- Bahwa pinjaman itu selama 15 tahun, yang dimulai sejak akad kredit ;

2. Hj. RASDIANA LAJOKKA:

- Bahwa saksi diminta bantuannya oleh Hj.Hasrianti ke Bank Bukopin untuk membawa slip penyetoran dan penarikan uang di Bank Bukopin;
- Bahwa nilai jumlah uang dalam slip penyetoran dan penarikan yang sudah ditandatangani itu 1 Miliar Rupiah ;
- Bahwa yang disampaikan oleh Hj. Hasrianti kepada saksi pada waktu diberikan slip penyetoran dan penarikan untuk di setorkan di Bank Bukopin itu adalah agar slip penyetoran dan penarikannya itu diperlihatkan di Bank Bukopin ;

Halaman 30 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



- Bahwa setelah saksi sampai di Bank Bukopin lalu slip penyetoran dan penarikan itu diserahkan kepada seorang Petugas laki-laki yang menunggu di Bank Bukopin ;
- Bahwa tidak ada lagi yang saksi lakukan setelah saksi menyerahkan slip penyetoran dan penarikan itu kepada petugas Bank Bukopin ;
- Bahwa pada saat saksi di berikan kepercayaan oleh Hj. Hasrianti untuk melakukan penyetoran di Bank Bukopin saat itu saksi berada di Makassar ;
- Bahwa saksi melakukan penyetoran di Bank Bukopin itu Jam 10.00 Wita ; ;
- Bahwa saksi ikut antrian ketika saksi melakukan penyetoran di Bank Bukopin, ketika slip penyetoran itu sudah saksi setor lalu saksi menunggu panggilan kemudian saksi dipanggil lalu setelah itu saksi pulang ;
- Bahwa saksi sudah lupa kapan melakukan penyetoran di Bank Bukopin itu ;
- Bahwa saksi hanya satu kali melakukan penyetoran uang sejumlah 1 Miliar Rupiah itu dimana uangnya itu sudah masuk di rekening Ibu Hj. Hasrianti, dan slip penyetoran itu juga sudah ditandatangani oleh Ibu Hj. Hasrianti lalu saksi setor di Bank Bukopin ;
- Bahwa nilai uang yang saksi setor itu sebesar 1 Miliar Rupiah ;
- Bahwa saksi sudah lupa tahun berapa saksi menyetor uang sejumlah 1 Miliar Rupiah itu ;
- Bahwa saksi tidak membawa uangnya ketika melakukan penyetoran uang sebesar 1 Miliar Rupiah itu dan saksi waktu itu hanya diberikan slip penyetoran saja oleh Ibu Hj. Hasrianti ;
- Bahwa maksud dari penyetoran uang di Bank Bukopin itu untuk pembayaran rumahnya di Jalan Adipura Raya yang sekarang ditempati ;

Halaman 31 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



- Bahwa rumah yang sekarang ditempati oleh Ibu Hj. Hasrianti itu berada di Jalan Adipura Raya ;
 - Bahwa rumahnya itu sekarang masih ditempati oleh Ibu Hj. Hasrianti ;
 - Bahwa rumah itu selain ditempati oleh Ibu Hj. Hasrianti, bangunan rumah bagian atasnya dijadikan tempat kos-kosan ;
 - Bahwa Ibu Hj. Hasrianti pernah mengambil pinjaman uang di Bank ;
 - Bahwa rumah yang dijaminkan di Bank itu rumah di Jalan Adipura Raya ;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa anggaran rumahnya itu ;
 - Bahwa saksi pernah mendengar kalau Ibu Hj. Hasrianti pernah mencabut surat kuasanya di Bank Bukopin untuk dibatalkan surat kuasanya itu ;
 - Bahwa yang disampaikan oleh Ibu Hj. Hasrianti kepada saksi ketika Ibu Hj. Hasrianti membatalkan surat kuasanya itu, saat itu Ibu Hj. Hasrianti mengatakan kepada saksi bahwa Ibu Hj. Hasrianti mau membatalkan surat kuasanya itu ;
 - Bahwa saksi pernah mendengar cerita dari ibu Hasrianti kalau Ibu Hj. Hasrianti itu mau mencabut surat kuasanya ;
 - Bahwa saksi sudah tidak ingat lagi kapan saksi mendengar cerita dari Ibu Hj. Hasrianti itu mau mencabut surat kuasanya ;
 - Bahwa saksi tidak tahu surat kuasa untuk apa yang mau dicabut itu dan saksi hanya tahu surat kuasa saja yang mau dicabut ;
 - Bahwa saksi tidak tahu isi dari surat kuasa yang mau dicabut itu ;
- Tergugat tidak mengajukan ahli dan/atau saksi meskipun telah diberi kesempatan secara patut dalam persidangan;

Untuk mencari kebenaran materiil dalam rangka penyelesaian sengketa *a quo* dan atas permohonan dari pihak Penggugat, pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah objek sengketa *a quo* pada tanggal 29 Januari 2024, dengan dihadiri oleh para pihak dan telah menunjuk pada bidang tanah yang sama yang menjadi

Halaman 32 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



objek sengketa, selengkapnya sebagaimana Berita Acara Persidangan tanggal 29 Januari 2024;

Selanjutnya terkait dengan gugatan pihak Penggugat, pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, telah memanggil pihak ketiga yaitu atas nama **Firman** secara patut dengan surat tercatat, akan tetapi tidak pernah hadir, sehingga sesuai dengan asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan, persidangan tetap dilanjutkan tanpa kehadiran pihak ketiga tersebut;

Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 20 Februari 2024 ;

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

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dan tercantum secara lengkap dalam bagian duduk sengketa tersebut di atas yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini untuk dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa : **peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua Tanggal 29-12-2017 surat ukur No : 00695/2017 Tanggal 13-12-2017 luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi) terakhir atas nama Firman.;**

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban yang didalamnya selain memuat pokok sengketa juga memuat tentang eksepsi, sehingga Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang eksepsi, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Halaman 33 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya menguraikan dalil eksepsi yaitu tentang :

1. **Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut);**
2. **Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan;**
3. **Gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*);**

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan sistematika pengaturan hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara dikaitkan dengan metode berpikir secara runut dan runtut, maka Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi dari Tergugat yang berkaitan dengan eksepsi tentang **Kewenangan mengadili (Kompetensi absolut)**, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara secara normatif dan sistematis pengaturannya ditentukan di dalam Pasal 47 jo. Pasal 1 angka 10 jo. Pasal 1 angka 9 jo. Pasal 2 jo. Pasal 3 dan jo. Pasal 49 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

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

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

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

- Elemen pertama : (wilayah materi/substansi/*material sphere*), adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara;



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

Menimbang, bahwa apakah sengketa dalam perkara Nomor 103/G/2023/PTUN.MKS. telah memenuhi elemen-elemen sebagai suatu sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 47 Jo. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk itu akan dipertimbangkan dengan metode subsumsi yaitu antara fakta hukum sebagai premise minor disubsumsi ke elemen-elemen sengketa tata usaha negara sebagai premis mayor;

No	Aspek Wilayah	Fakta Hukum Perkara
1	Materi/ Substansi/ material sphere	Pembatalan peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua Tanggal 29-12-2017 surat ukur No : 00695/2017 Tanggal 13-12-2017 luas 166 m ² (seratus enam puluh enam meter persegi) terakhir atas nama Firman.;
2.	Personal/ personen gebied	Sebagai pihak Penggugat adalah HASRIANTI. H.A TENRIANGKA NGEWA, melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar;
3.	Tempat/Territorial gebied	Alamat Penggugat HASRIANTI. H.A TENRIANGKA NGEWA, di Jalan Jenderal A. Yani Nomor : 209 RT/RW 002/002, Kel/Desa Pancongan, Kecamatan Palateang, Kabupaten

Halaman 35 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



	Pinrang, Provinsi Sulawesi Selatan, sedangkan tempat kedudukan Tergugat di Jalan A.P. Pettarani No. 8, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar;
4. Masalah/zaken gebied	Dikeluarkannya peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua Tanggal 29-12-2017 surat ukur No : 00695/2017 Tanggal 13-12-2017 luas 166 m ² (seratus enam puluh enam meter persegi) terakhir atas nama Firman.;

Menimbang, bahwa dengan demikian telah terpenuhinya elemen-elemen sengketa tata usaha dalam perkara Nomor : 103/G/2023/PTUN.MKS sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas;

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

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

Penggugat tidak memiliki kepentingan;

Menimbang, bahwa dalam hukum administrasi negara dikenal asas hukum *Geen processueel belang-geen rechtsingang* yang secara negasi diartikan tanpa ada kepentingan maka tidak akan ada gugatan. Asas hukum tersebut kemudian diturunkan dalam norma Pasal 53 ayat (1) UU PERATUN yang menyatakan ;

Halaman 36 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



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

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

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

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa, maka dapat diketahui bahwa sebelum diterbitkan objek sengketa yaitu berupa peralihan kepada Firman, ternyata Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua Tanggal 29-12-2017, surat ukur No : 00695/2017, Tanggal 13-12-2017 luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi) pemegang pertama tercatat atas nama Penggugat kemudian oleh Tergugat dilakukan peralihan kepada Firman, dan hal itulah kemudian yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa mencermati bukti P-7 berupa Surat yang dibuat oleh HASRIANTI.H. A. TENRIANGKA, Perihal: Pencabutan Kuasa Menjual Nomor : 97 Tanggal 23 April 2018 kepada Muhammad Ismail Rizqi Massarapa., SE yang dibuat di hadapan Muhammad Tahir.,S.H., Notaris/PPAT di Pinrang, yang ditujukan kepada Sdr. Muhammad Tahir.,S.H., (Notaris/PPAT), tanggal 22 Maret 2021, ditemukan fakta Surat Kuasa Menjual Nomor 97, tertanggal 23 April 2018 (vide bukti P-4, T-9) telah dicabut oleh pemberi kuasa yaitu Penggugat;

Halaman 37 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Menimbang, bahwa disamping itu, berdasarkan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 29 Januari 2024, ditemukan fakta bidang tanah objek sengketa sampai sekarang masihlah dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut, telah cukup menjadi dasar kepentingan Penggugat sebagaimana yang dimaksud menurut ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta pengadilan tidak akan masuk dalam pertimbangan mengenai keabsahan bukti surat tersebut dimaksud untuk menghindari loncatan dalam menyimpulkan (*jump to conclusion*) hal mana pertimbangan di atas masih sebatas mengenai hal syarat formal dan belum masuk dalam pertimbangan pokok sengketanya, oleh karena itu Pengadilan berpendapat Penggugat yang merasa kepentingannya dirugikan akibat penerbitan sertipikat sebagaimana objek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian dalil eksepsi Tergugat mengenai Penggugat tidak berkepentingan adalah tidak beralasan hukum sehingga harus dinyatakan tidak diterima;

Gugatan Penggugat kabur (*Obscur Libel*)

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat Kabur, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang menjadi acuan untuk menilai apakah suatu surat gugatan kabur atau tidak jelas, secara yuridis normatif ditentukan didalam ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut :

- (1) Gugatan harus memuat :
 - a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya ;
 - b. nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat ;
 - c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;

Halaman 38 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



- (2) Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah ;
- (3) Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara. Yang disengketakan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa mencermati rumusan pasal di atas dikaitkan dengan gugatan *a quo*, gugatan Penggugat telah memuat identitas Penggugat secara lengkap, juga memuat identitas Tergugat dengan menyertakan nama jabatan Tergugat yakni Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagaimana dimaksud ketentuan pasal tersebut. Bilamana mencermati lebih lanjut dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai dalam uraian positanya, Pengugat telah menjabarkan mengenai kronologis peristiwa secara runtut serta menguraikan peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh Tergugat perihal penerbitan objek sengketa serta menguraikan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang telah dilanggar Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, sehingga Pengadilan menilai terhadap gugatan Penggugat memiliki korelasi dengan apa yang dituntut oleh Penggugat dalam petitumnya, berupa menyatakan batal atau tidak sah keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan hukum tersebut, Pengadilan berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat sudah sangat jelas karena telah sesuai dengan dasar dan alasan pengajuan gugatan sesuai ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan juga sudah memenuhi persyaratan sesuai ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian dalil eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kabur adalah tidak beralasan hukum sehingga harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, seluruh eksepsi Tergugat dinyatakan tidak beralasan hukum dan tidak

Halaman 39 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



diterima untuk seluruhnya, maka selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, sebagai berikut:

DALAM POKOK SENGKETA;

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

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

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* semula tercantum atas nama pemegang hak adalah Penggugat kemudian dijadikan Hak Tanggungan Nomor : 10029/2014 Peringkat 1 (Pertama) APHT PPAT TAUFIQ ARIFIN, SH, Nomor : 102/2014, tanggal 04/07/2017, Hak Tanggungan Nomor : 564/2016 Peringkat II (Kedua) APHT PPAT CITA MARLIKA PARAWANGSA, SH, Nomor : 099/2015, tanggal 03/11/2015 atas nama : PT. BANK BUKOPIN, TBK, selanjutnya dilakukan peralihan kepada FIRMAN berdasarkan akta jual beli Nomor : 61/2023, tanggal 09/06/2023; (vide bukti T-1);

Menimbang, bahwa aspek-aspek administrasi dalam pendaftaran tanah yang merupakan domain dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengujinya adalah berkaitan dengan :

1. Kegiatan sebelum penerbitan sertifikat tanah (penetapan hak atas tanah) meliputi aspek aspek sebagai berikut :
 1. Konversi hak atas tanah;
 2. Pengakuan dan penegasan hak atas tanah;
 3. Pemberian hak atas tanah;
 4. Penolakan hak atas tanah;
 5. Redistribusi tanah dan konsolidasi tanah;
 6. Perwakafan tanah;

Halaman 40 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



2. Kegiatan yang bersifat administratif setelah penerbitan sertipikat tanah yang dilakukan karena terjadinya perubahan data yuridis (subyek hak, jenis hak dan jangka waktu hak atas tanahnya) meliputi aspek-aspek sebagai berikut :

1. **Peralihan hak atas tanah;**
2. Pemindahan hak atas tanah;
3. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
4. Pembaharuan hak atas tanah;
5. Perubahan hak atas tanah;
6. Pembatalan hak atas tanah;
7. Pencabutan hak atas tanah;
8. Pembebanan hak atas tanah;
9. Perubahan data karena putusan dan penetapan pengadilan;
10. Perubahan data karena perubahan nama;
11. Hapusnya hak atas tanah;
12. Penggantian sertipikat;

3. Kegiatan administratif setelah penerbitan sertipikat tanah yang dilakukan karena terjadinya perubahan data fisik atau objek hak atas tanah, meliputi aspek-aspek sebagai berikut :

- 3.1. Pemecahan bidang tanah;
- 3.2. Pemisahan bidang tanah;
- 3.3. Penggabungan bidang tanah (Mhd. Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis 2010 : 210-211);

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan keabsahan obyek sengketa menurut hukum yang meliputi aspek wewenang, aspek material substansial, dan aspek prosedur formal, dimana ketiga aspek tersebut dapat dinilai secara alternatif maupun secara kumulatif;

Menimbang, bahwa terhadap apa yang didalilkan Penggugat dan Tergugat, Majelis Hakim dengan berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dinyatakan bahwa :

Halaman 41 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



“Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya 2 alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim”, dan selanjutnya dalam Penjelasan dinyatakan bahwa “Pasal ini mengatur ketentuan dalam rangka usaha menemukan kebenaran materiil yang berbeda dengan sistem hukum pembuktian dalam Hukum Acara Perdata, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa bergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh para pihak, Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dapat menentukan sendiri:

- a. Apa yang harus dibuktikan;
- b. Siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa saja yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri;
- c. Alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian;
- d. Kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan;

Menimbang, bahwa dalam memberikan pertimbangan terhadap sengketa *a quo* hanya terbatas pada pengujian dari segi yuridis mengenai penerapan hukumnya (*rechmatigheid*) antara Tergugat dengan Penggugat pada saat dan sebelum objek sengketa diterbitkan;

Menimbang, bahwa sebagai awal pengujian menurut hukum (*rechmatigheids toetsing*) terhadap objek sengketa *a quo*, Pengadilan akan mempertimbangkan mengenai aspek kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa salah satu prinsip negara hukum adalah *wetmatigheid van bestuur* atau pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan, oleh karenanya setiap tindakan hukum pemerintah harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Halaman 42 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Menimbang, bahwa menyangkut aspek kewenangan, Pengadilan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang relevan, sebagai berikut :

- Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ;
Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Pasal 5 : Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional;
 - Pasal 6 ayat (1) : Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain ;
- Pasal 11 : Pelaksanaan Pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah ;
- Pasal 12 ayat (2) : Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran meliputi : **"pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak** ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa maka dapat diketahui sebidang tanah yang di atasnya diterbitkan objek sengketa adalah benar diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (*in casu* Tergugat) sehingga dari segi materi Tergugat memiliki wewenang (*bevoegheid ratione materie*) selanjutnya bahwa benar objek sengketa terletak di Kel. Tammua, Kecamatan Tallo, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan (*vide* Berita Acara Persidangan Pemeriksaan

Halaman 43 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Setempat tanggal 29 Januari 2024) sehingga dari segi wilayah merupakan wewenang dari Tergugat (*bevoegheid ratione loci*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas yang dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan hukum tersebut, maka Pengadilan berpendapat bahwa berdasarkan kewenangan yang diperolehnya, maka Tergugat memiliki kewenangan dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* (bukti T-1);

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan dari aspek prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil perbantahan para pihak di dalam jawab-menjawab, maka permasalahan pokok dalam sengketa ini yaitu mengenai Apakah peralihan Hak dalam objek sengketa yang semula atas nama Penggugat yang masih menjadi Hak Tanggungan dengan Nomor : 10029/2014 Peringkat 1 (Pertama) APHT PPAT TAUFIQ ARIFIN, SH, Nomor : 102/2014, tanggal 04/07/2017, Hak Tanggungan Nomor : 564/2016 Peringkat II (Kedua) APHT PPAT CITA MARLIKA PARAWANGSA, SH, Nomor : 099/2015, tanggal 03/11/2015 atas nama : PT. BANK BUKOPIN, TBK, selanjutnya dilakukan peralihan kepada FIRMAN berdasarkan akta jual beli Nomor : 61/2023, tanggal 09/06/2023, sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dari aspek material substansial syarat untuk dapat dilakukannya pemindahan atau peralihan hak sebagaimana ditentukan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah yang menentukan :

Pasal 37

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara

Halaman 44 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Pasal 39

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
 - a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau

Halaman 45 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

(2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya. Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa *a quo* apakah

diterbitkan dan didaftarkan peralihan hak telah memenuhi ketentuan *a contrario* Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, untuk itu akan dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa di dalam surat bukti T-1 khusus dalam halaman Peralihan hak-hak, hak lain-lain dan Penghapusannya pada lajur sebab perubahan tertulis "Jual-Beli, Akta Jual Beli tanggal 9 Juni 2023 No. 61/2023, dengan demikian dapat dimaknai pemindahan hak dan pendaftaran peralihan hak telah disertai dengan penyampaian Akta Jual Beli kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa mencermati bukti T-5 berupa Akta Jual Beli tanggal 9 Juni 2023 No. 61/2023 antara Herlin Pratama Syukur, yang bertindak selaku Penjual dengan didasarkan pada Akta Kuasa Menjual, Nomor : 97, tanggal 23 April 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-7 berupa Surat yang dibuat oleh HASRIANTI. H. A TENRIANGKA, Perihal: Pencabutan Kuasa Menjual Nomor : 97 Tanggal 23 April 2018 kepada Muhammad Ismail Rizqi Massarapa., SE yang dibuat di hadapan Muhammad Tahir.,S.H., Notaris/PPAT di Pinrang, yang ditujukan kepada Sdr. Muhammad Tahir.,S.H., (Notaris/PPAT), tanggal 22 Maret 2021, ditemukan fakta Surat Kuasa Menjual Nomor 97, tertanggal 23 April 2018

Halaman 46 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



tersebut (vide bukti P-4, T-9) telah dicabut oleh pemberi kuasa yaitu Penggugat;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut di atas, maka Pengadilan berpendapat bahwa sebelum bidang tanah beralih kepada Firman, Kuasa Menjual Nomor : 97, tertanggal 23 April 2018 yang dijadikan salah satu dasar peralihan oleh Herlin Pratama Syukur kepada Firman ternyata sudah dicabut sehingga dikategorikan sebagai salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian, sebagaimana ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah dan oleh Tergugat tetap diterima dan dilakukan pendaftaran peralihan sebagaimana sertifikat objek sengketa dilihat dari aspek administratif pemindahan dan pendaftaran peralihan hak adalah bertentangan dengan peraturan perundang -undangan yang berlaku sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya hal yang menjadi permasalahan dalam sengketa *a quo* menurut Pengadilan adalah terkait dengan apakah Sertipikat Tanah yang semula atas nama Penggugat dan menjadi Hak Tanggungan dapat dijual?;

Menimbang, bahwa terhadap isu hukum tersebut, Pengadilan akan berpedoman pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang mengatur sebagai berikut:

Pasal 20

- (1) Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan :
- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
 - b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Halaman 47 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



- (2) Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.
- (3) Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.
- (4) Setiap janji untuk melaksanakan eksekusi Hak Tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum.
- (5) Sampai saat pengumuman untuk lelang dikeluarkan, penjualan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dihindarkan dengan pelunasan utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu beserta biaya-biaya eksekusi yang telah dikeluarkan;

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo*, Penggugat selaku Debitor telah menjadikan Hak Tanggungan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua Tanggal 29-12-2017 surat ukur No : 00695/2017 Tanggal 13-12-2017 luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi) kepada PT. Bank Bukopin, TBK, dan selanjutnya dilakukan peralihan kepada FIRMAN berdasarkan akta jual beli Nomor : 61/2023, tanggal 09/06/2023; (vide bukti T-1);

Menimbang, bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua Tanggal 29-12-2017, surat ukur No : 00695/2017, Tanggal 13-12-2017 luas 166 m² (seratus enam puluh enam meter persegi) yang semula atas nama Penggugat dan dijadikan Hak Tanggungan kepada PT. Bank Bukopin, TBK, dan oleh pihak Kreditur (*in casu* PT. Bank Bukopin, TBK,) objek Hak Tanggungan tersebut telah dijual kepada Firman, dimana berdasarkan ketentuan tersebut dapat dilakukan penjualan jika terjadi cidera janji melalui pelelangan umum dan penjualan di bawah tangan,

Halaman 48 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



dengan syarat yang telah ditentukan dalam ketentuan di atas yaitu Pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan;

Menimbang, bahwa selama persidangan dalam sengketa *a quo*, Pengadilan tidak menemukan bukti terkait dengan adanya syarat tersebut yaitu adanya pemberitahuan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, sehingga bertentangan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas Pengadilan berkeyakinan dan berkesimpulan penerbitan objek sengketa *a quo* secara substansi telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu Asas kepastian Hukum dan Asas kecermatan, sehingga menurut hukum cukup beralasan objek sengketa harus dinyatakan batal;

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

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata

Halaman 49 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Usaha Negara, kepada pihak Tergugat sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sepanjang relevan dengan putusan ini dianggap telah dipertimbangkan sedangkan bukti yang tidak relevan setelah dipelajari dikesampingkan namun tetap menjadi bagian dalam berkas perkara ini.

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua Tanggal 29-12-2017, surat ukur No : 00695/2017 Tanggal 13-12-2017 luas 166 m². (seratus enam puluh enam meter persegi) terakhir atas nama Firman.;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan berupa peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 20646/Tammua Tanggal 29-12-2017 surat ukur No : 00695/2017

Halaman 50 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Tanggal 13-12-2017 luas 166 m². (seratus enam puluh enam meter persegi) terakhir atas nama Firman;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.757.000,00. (Satu Juta Tujuh Ratus Lima puluh Tujuh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, pada hari Rabu, tanggal 28 Februari 2024, oleh Lutfi, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Andi Jayadi Nur, S.H.,M.H., dan Andi Darmawan, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 29 Februari 2024 oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh Budi Hendra Widagdo, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar serta dihadiri secara elektronik oleh kuasa para pihak.

Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd,

Meterai/Ttd,

Andi Jayadi Nur, S.H.,M.H.

Lutfi, S.H.

Ttd,

Andi Darmawan, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

Ttd,

Budi Hendra Widagdo, SH

Halaman 51 dari 52 halaman. Putusan No. 103/G/2023/PTUN.MKS



Biaya-biaya perkara:

1. PNBP Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. A T K	Rp 125.000,00
3. Panggilan Sidang	Rp 352.000,00
4. PNBP Panggilan	Rp 30.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.200.000,00
5. Meterai	Rp 10.000,00
6. Redaksi	<u>Rp 10.000,00</u>
Jumlah	Rp. 1.757.000,00

(Satu Juta Tujuh Ratus Lima puluh Tujuh Ribu Rupiah);