



PUTUSAN

Nomor 10/G/2022/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:

SALMA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Pampang V Nomor 14/2, RW 002/RT 001, Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, dalam hal ini diwakili oleh kuasa Gunawan Syarifuddin, S.H., kewarganegaraan Indonesia, Advokat pada kantor Gunawan Syarifuddin & Partners, beralamat di GTC Mall, GN 01-021, Jalan Metro Tanjung Bunga, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, alamat elektronik: gunawansyarifuddins@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor tanggal 10 Desember 2021;

Penggugat;

Lawan

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR,

tempat kedudukan di Jalan Andi Pangerang Pettarani Nomor 8, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, dalam hal ini diwakili oleh kuasa:

1. Hardiansyah, S.H., M.H., jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
2. Khadijah Syaruna, S.H., jabatan Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota Makassar;
3. Nadila Maysila Herdarezki, S.H., jabatan Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan Kota Makassar;

Halaman 1 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Nur Janna, S.H., jabatan Staf Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
5. Putu Lingga Prabhawati, S.H., jabatan Staf Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
6. Miranda, S.H., PPNPN pada Subtansi Pengendalian Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
7. Resty Haestriani Buhaerah, S.H., PPNPN pada Subtansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Makassar;

seluruhnya kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Makassar di Jalan Andi Pangerang Pettarani Nomor 8 Makassar, alamat elektronik; pmpbbpnmks@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 280/SKU.73.71.MP.02.01/I/2022, tanggal 26 Januari 2022;

Tergugat;

Dan

II. LOURIN NOVA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Taman Sari II Nomor 71, RT 002 RW 003, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa:

1. Samuel B. Paembonan, S.H., M.H.;
2. Yohanis Budi TM, S.H.;
3. Regen Allo Padang, S.H.;

Seluruhnya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat/Pengacara pada Law Office Samuel B. Paembonan, SH, MH & Yohanis Budi TM, SH, beralamat di Kompleks Perumahan Hamzy Blok T2/11 Kota Makassar,

Halaman 2 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alamat elektronik: semuelbpaembonan@yahoo.com,

berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 16 April 2022;

Tergugat II Intervensi;

Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 10/PEN-DIS/2022/PTUN.Mks., tanggal 18 Januari 2022 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 10/PEN-MH/2022/PTUN.Mks., tanggal 18 Januari 2022, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 10/PEN-PPJS/2022/PTUN.Mks., tanggal 18 Januari 2022, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 10/PEN-PP/2022/PTUN.Mks., tanggal 19 Januari 2022, tentang Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 10/PEN-HS/2022/PTUN.Mks., tanggal 21 Februari 2022, tentang Hari Persidangan Pertama dan Jadwal Persidangan (*Court Calendar*) secara elektronik;
6. Putusan Sela Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks, tanggal 25 April 2022, tentang masuknya pihak intervensi;
7. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 7 Januari 2022, yang didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 18 Januari 2022, dengan Register Perkara Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks, dan telah diperbaiki tanggal 21 Februari 2022, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. OBJEK SENGKETA

Halaman 3 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



Bahwa adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara tata usaha negara *a quo* ini adalah:

Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu);

II. KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur tentang kompetensi PTUN dalam sistem peradilan di Indonesia yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;

2. Bahwa kompetensi absolut berkaitan dengan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili suatu perkara menurut objek, materi atau pokok sengketa, adapun yang menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan sebagai berikut:

“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 konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata“;

3. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut 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 konkret, individual, final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata dengan unsur-unsur sebagai berikut:

- 1) Suatu penetapan tertulis;
 - 2) Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
 - 3) Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara;
 - 4) Bersifat konkret, individual, dan final;
 - 5) Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, seseorang 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;
5. Bahwa adapun berdasar Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, alasan-alasan gugatan yang diajukan Penggugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah mengatur kompetensi relatif Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*:

“Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat”;



7. Bahwa oleh karena tempat kedudukan Tergugat berada di Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar adalah Pengadilan yang berwenang dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;
8. Bahwa dengan jelas bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar merupakan Badan dan diwakili oleh Pejabat Tata Usaha Negara dari Badan Pertanahan Nasional dalam pembuatan Sertipikat Hak Hak Milik adalah pejabat yang ditunjuk untuk melakukan Penerbitan Sertipikat Hak Milik sehingga tepat dan beralasan apabila Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu), adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat resmi oleh Pejabat Tata Usaha Negara/Kepala Kantor yang telah ditunjuk langsung oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Republik Indonesia sesuai Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara;
9. Bahwa sehingga telah jelas yang berwenang untuk menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar;

III. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRASI

1. Bahwa awal mulanya Almarhum Tape Bin Talla mempunyai sebidang tanah sejak tahun 1950 di Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakkukang, berdasarkan Hak Milik Rincik Persil Nomor 35 a DI, Kohir 260 CI tahun 1959 seluas 443 m² (empat ratus empat puluh tiga meter persegi) yang berbatasan dengan:
 - Sebelah Utara : Tanah dan Bangunan milik H. Munir/Nuridin;
 - Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan milik Ny. Tiko;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Tanah dan Bangunan milik SD Inpres Pampang I;
 - Sebelah Barat : Tanah dan Bangunan milik Jalan Pampang I;
2. Bahwa selain itu bukti kepemilikan Tape Bin Talla adalah Surat Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia yang dikeluarkan oleh Pendjawatan Pendaftaran Tanah Milik tertanggal 16 Oktober 1959 terletak di:
- Provinsi Sulawesi Selatan;
 - Kota Makassar;
 - Kecamatan Panakkukang;
 - Kelurahan Pampang;
 - Jalan Pampang I;
3. Bahwa selama hidup Tape Bin Talla mempunyai anak keturunan yaitu:
- 1) Jumriati, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan IRT, beralamat di Jalan Pampang V Nomor 14, Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;
 - 2) Nurlia, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan IRT, beralamat di Jalan Pampang V Nomor 14, Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;
 - 3) Sangkala Daeng Rapi, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Pampang I Nomor 6 B, Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;
 - 4) Ikbar, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Pampang V Nomor 14, Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;
 - 5) Usman, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Pampang V Nomor 14, Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;
 - 6) Ny. Mantasia, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Pampang V Nomor 16, Kelurahan Pampang,

Halaman 7 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;

- 7) Dasri, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Pampang V Nomor 14, Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;
4. Bahwa kesemuanya ahli waris Tape Bin Talla tersebut beralamat di lokasi objek sengketa dan di sekitar lokasi objek sengketa yaitu tak jauh dari lokasi objek sengketa yaitu di area Kelurahan Pampang, dan menguasai lokasi tanah objek sengketa sejak tahun 1950 tersebut secara turun temurun;
5. Bahwa kemudian Penggugat membeli lokasi tanah objek sengketa dari Ahli Waris Tape Bin Talla yaitu Jumriah melalui surat Kuasa Para keseluruhan Ahli Waris Tape Bin Talla tersebut di atas berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 35 Tahun 2016 tertanggal 28 Juni 2016 sebuah tanah dan bangunan yang terletak di:
 - Sebelah Utara : Tanah dan Bangunan milik H. Munir/Nurdin;
 - Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan milik Ny. Tiko;
 - Sebelah Selatan : Tanah dan Bangunan milik SD Inpres Pampang I;
 - Sebelah Barat : Tanah dan Bangunan milik Jalan Pampang I;
6. Bahwa kemudian Penggugat mendapatkan kabar bahwa Lourin Nova Pauntu mempunyai lokasi tanah objek sengketa berdasarkan sertipikat hak milik, namun saat itu Penggugat belum melihat secara jelas sertipikat hak milik tersebut;
7. Bahwa kemudian Penggugat melakukan upaya pengecekan di BPN Kota Makassar, namun Penggugat tidak bisa mendapat mengenai informasi terkait sertipikat kepemilikan Lourin Nova Pauntu tersebut;
8. Bahwa kemudian dengan adanya hasil investigasi langsung di Badan Pertanahan Kota Makassar pada hari Selasa tanggal 7 Desember 2021 di bagian Pelayanan Informasi yang saat itu Penggugat lupa namanya namun telah jelas bukti Penggugat berdasarkan bukti surat masuk Penggugat esok harinya tanggal 15 diketahui bahwa telah

Halaman 8 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu), tersebut secara langsung, namun bukanlah melalui persuratan resmi dari Badan Pertanahan Kota Makassar walaupun telah dilakukan upaya administrasi resmi melalui persuratan, yang mana secara prosedur seharusnya Kepala Tata Usaha Negara tersebut memberitahukan secara resmi atau mengumumkan di media bahkan lembaran berita Negara yang ditujukan langsung kepada pihak yang berkepentingan dalam hal ini Penggugat ataupun Ahli Waris Tape Bin Talla, bahkan sejak surat Somasi dan Surat Upaya Administrasi dilayangkan kepada Tergugat, Tergugat juga secara resmi tidak memberitahukan kepada Penggugat, sehingga sampai detik ini Penggugat belum resmi melihat dan atau mengetahui secara pasti adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;

9. Bahwa diketahui pula sebelum objek sengketa terbit yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) pada awal mulanya adalah sebuah Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakkukang, tanggal 17 Oktober 1980, Surat Ukur Nomor 1914, tanggal 17 November 1980, seluas 463 m², atas nama Drs. Agustinus M. Batara yang kemudian SHM Nomor 660 tersebut dimatikan dan tak tahu mengapa karena hilang kemudian muncul sertipikat pengganti dengan Nomor 20352/kelurahan Pampang yang akhirnya menjadi SHM Nomor 20367/Kelurahan Pampang;
10. Bahwa oleh karenanya Penggugat mengetahui adanya penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara/objek sengketa tersebut pada sekitaran bulan Desember 2021 kemudian Penggugat mengajukan gugatan *a quo* pada 9 Januari 2022, karena merasa kepentingannya dirugikan, sehingga berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat



masih dalam tenggang waktu 90 hari dalam pengajuan gugatan perkara *a quo* sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

11. Bahwa menurut ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diperbaharui dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tenggang waktu pengajuan gugatan adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak Keputusan Tata Usaha Negara atau Badan/Pejabat Tata Usaha Negara diketahui;
12. Bahwa dengan diterbitkannya Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Pasal 2 ayat (2) menyatakan Pengadilan berwenang menerima, memutus, memeriksa dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi;
13. Bahwa sehingga berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi Bab V Tentang Tenggang Waktu Pasal 5 ayat (2) menyatakan:
“Pihak ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya”;
14. Bahwa setelah Penggugat mengetahui adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) tersebut, Penggugat kemudian menyurati Tergugat dengan surat somasi/pemberitahuannya tertanggal 15 Desember 2021 diterima

Halaman 10 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



oleh Tergugat pada tanggal 15 Desember 2021 Perihal kebenaran penerbitan Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar tersebut;

15. Bahwa selain daripada itu Penggugat juga telah mengajukan Surat Perihal Upaya Administratif pada tanggal 23 Desember 2021 dan diterima tanggal 27 Desember 2021 oleh Tergugat, sebagaimana yang telah diatur di dalam Pasal 75 dan Pasal 77 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
16. Bahwa semenjak surat tersebut diterima oleh Tergugat, hingga gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, Tergugat tidak menanggapi upaya administrasi yang telah diajukan oleh Penggugat. Maka oleh karena hal tersebut Tergugat tidak melaksanakan sebagaimana yang telah diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya pada Pasal 77 ayat (3), (4), (5), dan (6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
17. Bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan telah menyatakan dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (4) yaitu 10 (sepuluh) hari kerja, keberatan tersebut dianggap dikabulkan;
18. Bahwa sehingga Penggugat telah memenuhi unsur Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatakan bahwa:
“Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan”;
19. Bahwa selain itu Penggugat juga melakukan pengecekan di BPN sehingga terkuak pula lokasi yang dimaksud oleh Lourin Nova



Pauntu berada pada lokasi lain sesuai informasi Badan Pertanahan Nasional Kota Makassar;

20. Bahwa perlu diketahui pula adalah titik lokasi Lourin Nova Pauntu setelah dicek di BPN Kota Makassar berada di lokasi lain, bukanlah di lokasi Penggugat di Pampang;
21. Bahwa selama ini yang menguasai dan memagar lokasi tersebut adalah Para Ahli Waris Tape bin Talla kurang lebih 10 (sepuluh) tahun melainkan bukanlah Lourin Nova Pauntu, bagaimana bisa dilakukan penerbitan sertipikat oleh Lourin Nova Pauntu jika selama ini Lourin Nova Pauntu berada di Jakarta sesuai pengakuannya sejak 2005 tahun lalu (kurang lebih sudah 10 tahunan lebih);
22. Bahwa adapun juga tidak mungkin Penggugat berani membeli lokasi objek sengketa tersebut berdasarkan Akta Jual Beli tahun 2016 jika Para Ahli Waris Tape bin Talla yang menguasai secara fisik karena tidak mungkin seseorang membeli kucing dalam karung, berdasarkan hal tersebut patutlah kiranya Penggugat dikategorikan sebagai pembeli beriktikad baik sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230 K/Sip/1980, yang mengatakan:
” ... pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum ”;
23. Bahwa jikalau AJB milik Penggugat tersebut tidak sah, mengapa Akta Jual Beli tersebut diakui oleh PT Bank BRI Tbk, sebab sebuah perusahaan perbankan sekelas PT Bank BRI Tbk yang adalah BUMN tidak mungkin tidak teliti atau tidak turun langsung ke lokasi objek agunan karena AJB Penggugat dijadikan agunan dan lulus di PT Bank BRI Tbk untuk diagunkan berdasarkan Surat Perjanjian Kredit Nomor SPH:PK 18096PVQ/3823/10/2018;
24. Bahwa yang mencurigakan adalah Lourin Nova Pauntu adalah melakukan jual beli dari Drs. Agustinus M. Batara pada tahun 2016 tanpa mengecek terlebih dahulu fisik lokasi tanah objek sengketa, sehingga perlu dikategorikan sebagai Pembeli yang tidak beriktikad

Halaman 12 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



baik sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989, tertanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan:

“Bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk (bad faith) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli-tanah”;

IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT

1. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, seseorang 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;
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara hanya seseorang atau badan hukum perdata yang berkedudukan sebagai subyek hukum sehingga yang dapat mengajukan gugatan ke PTUN untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa Penggugat adalah pemilik dari lokasi tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 35 Tahun 2016 tertanggal 28 Juni 2016 sebuah tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakkukang, berdasarkan Hak Milik Rincik Persil Nomor 35 a DI, Kohir 260 CI tahun 1959 seluas 443 m² (empat ratus empat puluh tiga meter persegi) yang berbatasan dengan:
 - Sebelah Utara : Tanah dan Bangunan milik H. Munir/Nuridin;
 - Sebelah Timur : Tanah dan Bangunan milik Ny. Tiko;

Halaman 13 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



- Sebelah Selatan : Tanah dan Bangunan milik SD Inpres Pampang I;
 - Sebelah Barat : Tanah dan Bangunan milik Jalan Pampang I;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah jelas menerangkan Keputusan Tata Usaha Negara itu menimbulkan akibat hukum bagi seseorang, dalam hal ini Penggugat sangat dirugikan secara perdata dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) tersebut;
5. Bahwa akibat hukum yang ditimbulkan secara langsung dari tindakan Tergugat tersebut yang telah salah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sehingga Penggugat sangat dirugikan dan dirampas hak keperdataannya yaitu kehilangan hak untuk menyimpan, membangun, mengelola, menyewakan, mengagunkan (Hak Tanggungan kan) dan/atau menikmati tanah tersebut secara materil maupun Immateril dengan rincian sebagai berikut:
- 1) Kerugian Materil yakni hilangnya Hak Penggugat atas tanah *a quo* seluas ±443 m² (empat ratus empat puluh tiga meter persegi), dengan rincian:
 - Harga permeter sesuai NJOP Kelurahan Pampang Kecamatan Panakkukang saat ini Rp.5.000.000 x 443 m² = Rp.2.215.000.000 (dua milyar dua ratus lima belas juta Rupiah);
 - 2) Kerugian Immateril yaitu kehilangan hak perdata warisan orangtua yang tak ternilai dengan uang dan/atau jika lokasi tanah objek sengketa tersebut dibuatkan ruko dan dijual/sewakan selama 7 Tahun (2016-2022 sejak dibeli) jika dinilai dengan uang dengan rincian total masing-masing kurang lebih sebesar sebagai berikut:



- Rp. 2.215.000.000 x (7 % {acuan suku bunga standart/deposito/tahun} x 7 Tahun sejak dibeli) = Rp.155.050.000 (seratus lima puluh lima juta lima puluh juta Rupiah);
6. Bahwa selain daripada itu sekarang lokasi tersebut Penggugat yang menduduki dan mengelola serta menikmati hasil dari lokasi tanah objek sengketa tersebut, yang dalam hal ini sebelumnya dikuasai atau mendudukinya yaitu Para ahli waris Almarhum Tape bin Talla dan Penggugat memperoleh hasil dari lokasi tanah objek sengketa tersebut bahkan PT Bank BRI Tbk mengakui dengan cara menerima Jaminan Kredit dengan Agunan AJB milik Penggugat secara *de jure*;
 7. Bahwa sejak dahulu tahun 1959 Tape bin Talla menguasai objek sengketa hingga anak cicitnya hingga sekarang beralih dan dikuasai oleh Penggugat untuk dibangun rumah dan Laundry, dalam hal ini Ahmad Soejadi hingga Drs. Agustinus Mangapa Batara hingga terakhir beralih ke Lourin Nova, tidak pernah menguasai fisik lokasi tanah objek sengketa, bahkan perlu ditelusuri lebih lanjut sejak awal peralihan hak dari Ahmad Soejadi tersebut kepada Drs. Agustinus Mangapa Batara adalah tidak sah karena Ahmad Soejadi tidak pernah menguasai fisik lokasi objek sengketa sejak dahulu hingga sekarang, sehingga perlu ditelusuri proses penerbitan objek sengketa tersebut adalah tanpa adanya pengecekan fisik atau melanggar asas kecermatan dan kehati-hatian;
 8. Bahwa Drs. Agustinus Mangapa Batara dan Lourin Nova dapat dikategorikan sebagai Pembeli yang tidak beritikad baik sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989, tertanggal 22 Oktober 1992 yang menyatakan:
“Bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk (bad faith) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli-tanah”;



V. ALASAN-ALASAN GUGATAN

Penggugat mengajukan gugatan *a quo* didasarkan pada fakta, alasan-alasan dan kronologis sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara terkait sengketa Tata Usaha Negara dalam hal ini Penggugat mendalilkan keputusan itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Bahwa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa Badan/Pemerintah dalam melakukan tindakan dan/atau putusan sebagai acuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah Pasal 8 ayat (2) yaitu:
“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menggunakan Wewenang wajib berdasarkan: (a) peraturan perundang-undangan; dan (b) AAUPB”;
4. Bahwa sertipikat hak atas tanah, *in casu* Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) adalah produk Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) sebagai Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (*beschikking*), yang mengandung konsekuensi kecacatan maupun kesempurnaan sebagai suatu keputusan TUN;
5. Bahwa Tergugat dalam kapasitas Pejabat TUN dalam perkara *a quo* meskipun dalam menjalankan tupoksinya telah berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA Tahun 1960), dan Peraturan

Halaman 16 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jo. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan lingkup tugas:

- 1) Pengukuran, perpetaan dan pembekuan tanah;
- 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun mustahil tidak melakukan kekeliruan dan/kekhilafan, maupun kesengajaan untuk berbuat keliru;

(vide Pasal 19 ayat 2, huruf a,b, dan c UUPA/1960) ternyata masih banyak ketentuan yang diabaikannya;

6. Bahwa fatsun hukum dalam kaedah hukum administrasi negara (HAN) mengandung prinsip, perbuatan hukum pejabat TUN sebagai organ pemerintah, haruslah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan, baik menyangkut aspek teknis pendaftaran tanah, maupun aspek yuridis. Menurut doktrin HAN, ada empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya sebuah ketetapan, yaitu:

- 1) dibuat oleh yang berwenang membuatnya (*bevoegd*);
- 2) tidak boleh memuat kekurangan yuridis (*geen juridische gebreken in de wilsvoeming*);
- 3) yang harus diberi bentuk (*vorm*);
- 4) Isinya harus sesuai dengan tujuan peraturan dasar; yang secara kumulatif haruslah terpenuhi, dan jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka eksistensi dari sebuah ketetapan menjadi tidak sah akurat;

7. Bahwa Tergugat, dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu), salah dan keliru, dengan alasan:

- 1) Bahwa penerbitan SHM tersebut tidak jelas karena hasil dari



Sertipikat Pengganti SHM 20352/Pampang yang hilang;

- 2) Bahwa diketahui pula sebelum objek sengketa terbit yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) pada awal mulanya adalah sebuah Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakkukang, tanggal 17 Oktober 1980, Surat Ukur Nomor 1914, tanggal 17 November 1980, seluas 463 m², atas nama Drs. Agustinus M. Batara yang kemudian SHM Nomor 660 tersebut dimatikan dan tak tahu mengapa karena hilang kemudian muncul Sertipikat Pengganti dengan Nomor 20352/Kelurahan Pampang, yang akhirnya menjadi SHM Nomor 20367/Kelurahan Pampang;
- 3) Bahwa yang anehnya adalah penerbitan pertama Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakkukang tersebut yang menyebutkan nama Kecamatan Panakkukang, karena sejak pemberlakuan UU 1960 penulisan Kecamatan di belakang Nomor Sertipikat tidak lazim, sedari dahulu penulisan setelah Nomor Sertipikat adalah letak kelurahan lokasi tanah;
- 4) Bahwa keganjilan lainnya dalam asal muasal penerbitan Sertipikat Nomor 20367/Pampang atau penunjuk terlihat jelas tertulis keterangan "Sertipikat pengganti karena rusak Hak Milik No. 20352/Kel.Pampang", namun dalam informasi yang didapat oleh Penggugat oleh pihak BPN Makassar, Sertipikat Nomor 660/Panakkukang tersebut telah dimatikan/atau dicoret/dicabut, dan tak tahu mengapa apakah dimatikan kemungkinan karena Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara;
- 5) Lourin Nova Pauntu saat jual beli dan permohonan pembuatan Sertipikat Hak Milik tersebut dibuat berada di Jakarta dalam pengakuannya sehingga tidak bisa mengurus administrasi;
- 6) Bahwa peralihan hak dari Drs. Agustinus M Batara kepada Lourin Nova Pauntu tidak sah dilakukan karena keduanya masih

Halaman 18 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



ada hubungan keluarga secara perdata;

- 7) Bahwa *de facto*, Penggugat telah menguasai tanah tersebut;
- 8) Bahwa *de facto*, Lourin Nova tidak menguasai tanah tersebut;
- 9) Bahwa proses penerbitan SHM tersebut tidak melalui koordinasi Kelurahan dan Kecamatan hal tersebut terbukti dari arsip kantor kecamatan dan kantor kelurahan;
- 10) Lourin Nova/Drs. Agustinus M Batara telah melakukan perbuatan curang (*bedrog*), kesesatan (*dwaling*) dan atau memaksakan kehendak (*dwang*), sehingga saat dilakukan pengukuran oleh juru ukur pada instansi yang Tergugat pimpin, telah menimbulkan kesesatan juru ukur, sehingga telah terjadi kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam kegiatan pendaftaran tanah, yang kemudian menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah. Oleh karena itu, fakta ini menempatkan kedudukan Tergugat keluar dari daerah hukum;
- 11) Permohonan sertipikat, *in casu* Lourin Nova, telah memanipulasi data pendukung luasan areal tanah yang dimohonkan, dengan mencakup persil/lahan tanah milik Penggugat;
- 12) permohonan sertipikat *in casu* Lourin Nova, tidak menyertakan keterangan batas-batas lahan tanah yang didaftar untuk dimintakan penerbitan sertipikat, dan permohonannya tidak didukung oleh data administratif yang sah, dan data yuridis yang valid;
- 13) Bahwa pengukuran batas-batas tanah tidak benar karena tetangga-tetangga batas langsung lokasi tanah tidak mau bertanda tangan sebab tetangga sekitar tahu pemilik asli lokasi tanah objek sengketa, bahkan Penggugat/Ahli Waris Tape bin Talle yang menguasai lokasi objek sengketa sehingga penunjukan batas di lokasi dilakukan oleh Lourin Nova/Drs. Agustinus M Batara tidak benar dan dipastikan salah karena pengukuran tidak dilakukan;
- 14) Tergugat dalam menerbitkan sertipikat obyek sengketa, telah

Halaman 19 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



mengabaikan ketentuan Pasal 8 ayat 1 dan 2 huruf a dan b, PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jo. UUPA/1960;

15) Bahwa dalam penerbitan tidak mencermati apakah lokasi objek sengketa sedang dalam sengketa atau tidak, dan kenyataannya sedang bersengketa;

Sehingga dengan alasan ini, maka kondisi sebuah ketetapan atau keputusan pejabat TUN (*beschikking*) menjadi cacat hukum, yang tidak bersesuaian dengan syarat data fisik dan data yuridis;

8. Bahwa adapun dalam penerbitan putusan TUN tersebut sangat bertentangan dengan ketentuan:

Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

“Untuk keperluan pendaftaran hak, 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 Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat:

a. *Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.*



b. *Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.”;*

Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa:

“Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.”;

Seyogyanya sesuai kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi, sehingga sesuai keterangan Juru Ukur Tergugat jelas melanggar ketentuan Pasal 94 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

- 1) *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.*
- 2) *Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:*
 - a) *Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.*



- b) *Peralihan hak karena pewarisan.*
 - c) *Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.*
 - d) *Pembebanan hak tanggungan.*
 - e) *Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan.*
 - f) *Pembagian hak bersama.*
 - g) *Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan.*
 - h) *Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.*
- 3) *Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:*
- a) *Pemecahan bidang tanah.*
 - b) *Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah.*
 - c) *Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.”;*
9. Bahwa selain itu ketentuan tertulis yang dilanggar Tergugat adalah: Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa:
- “Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak*



tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu.

Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.

Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) ditetapkan oleh Menteri”;

Dan

Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa:

“Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah:

- a) yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);*
- b) yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;*
- c) yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadik untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;*
- d) yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari*

Halaman 23 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;

- e) *yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.*

Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila:

- a) *telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau*
b) *telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.*

Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila:

- a) *telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau*
b) *diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau*
c) *setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.*



(4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila:

- a) telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b) diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

(5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila:

- a) setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b) diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.”;

Dan Pelanggaran

Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

“Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyajikan informasi mengenai bidang-bidang tanah. Oleh karena itu data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang sudah dinilai cukup untuk dibukukan tetap dibukukan walaupun ada data yang masih harus dilengkapi atau ada keberatan dari pihak lain mengenai data itu. Dengan demikian setiap data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah itu, termasuk adanya sengketa mengenai data itu, semuanya tercatat”;

Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

“Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah



didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Dan

Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa “Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat 3 Pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertipikat dapat diterbitkan. Data fisik yang dimaksud tidak lengkap adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3)”;

Hal tersebut di atas jelas memenuhi Pasal 53 Undang-Undang Peradilan TUN yaitu adanya pelanggaran administratif untuk dapat dibatalkan;

10. Bahwa dalam prosedur penerbitan dan tidak diumumkannya pula sangat singkat tidak sampai sebulan dari setelah pengukuran sampai SHM Nomor 20367 atas nama Lourin Nova yang terbit tahun 2005 dan hal tersebut telah jelas melanggar ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa:

“Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2)

Halaman 26 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan;

11. Bahwa Drs. Agustinus M Batara tidak mendaftarkan tanah yang diubahnya ke nama Lourin Nova kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran atas peralihan hak tersebut, sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

“Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.”

“Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.”

“Tergugat seharusnya mengumumkan telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak milik atas sertipikat tersebut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya Pemohon.”

12. Bahwa kesalahan dan kekeliruan Tergugat tercermin pula dalam keputusan TUN berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu), yang tidak didasari syarat administrasi berupa data fisik maupun data yuridis yang sah, sehingga melanggar Pasal 12, ayat (1) huruf a dan b, Pasal 13 1,2,3 dan 4, Pasal 14 ayat 1 dan 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, jo. Pasal 19 ayat 1 dan 2 UUPA/1960. Di samping itu, Tergugat juga melanggar Pasal 33 ayat 1 dan 2, dan Pasal 34 PP Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 19 UUPA/1960;



13. Bahwa sebagai Pejabat TUN, Tergugat juga mengabaikan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB), khususnya asas kecermatan dan asas kepastian hukum sebagaimana tercermin dalam kaedah HAN, dan telah diaktualisasikan oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
14. Bahwa adapun perjanjian jual beli antara Lourin Nova Pauntu dan Drs. Agustinus M Batara serta antara Drs. Agustinus M Batara dari Ahmad Soejadi adalah tidak sah karena tanah tersebut bukan miliknya, sehingga perjanjian jual beli tersebut tidak sah dan melanggar berdasarkan Pasal 1320 Bagian II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Weetboek/BW*);
15. Bahwa oleh karena dalam perkara *a quo* terlihat secara jelas nyata kesalahan dan kekeliruan yang nyata dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan TUN tersebut, dengan tuntutan agar keputusan TUN, yaitu obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) batal atau tidak sah;
16. Bahwa Selanjutnya Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara mempunyai kewajiban-kewajiban sebagaimana yang diperintahkan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 8 ayat (2):
 - 1) Membuat keputusan dan/atau tindakan sesuai dengan kewenangannya;
 - 2) Memenuhi AAUPB dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - 3) Memenuhi persyaratan dan prosedur pembuatan keputusan dan/atau tindakan;
 - 4) Mematuhi undang-undang Administrasi Pemerintahan dalam menggunakan diskresi;



- 5) Memberikan bantuan kedinasan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang meminta bantuan untuk melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan tertentu;
- 6) Memberikan kesempatan kepada Warga Masyarakat untuk didengar pendapatnya sebelum membuat Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- 7) Memberitahukan kepada Warga Masyarakat yang berkaitan dengan Keputusan dan/atau Tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak Keputusan dan/atau tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan;
- 8) Menyusun standar operasional prosedur pembuatan Keputusan dan/atau Tindakan;
- 9) Memeriksa dan meneliti dokumen administrasi pemerintahan, serta membuka akses dokumen administrasi pemerintahan pada warga masyarakat kecuali ditentukan lain oleh undang-undang;
- 10) Menebitkan keputusan terhadap permohonan warga masyarakat sesuai dengan hal-hal yang diputuskan dalam keberatan/banding;
- 11) Melaksanakan keputusan dan/atau tindakan yang sah dan keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh pengadilan pejabat bersangkutan atau atasan pejabat; dan
- 12) Mematuhi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

17. Bahwa KTUN yang dikeluarkan oleh Tergugat dalam Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu), jelas-jelas telah melanggar peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik dimana KTUN tersebut dikeluarkan



tanpa memperhatikan Akta Jual Beli dan penguasaan fisik oleh Penggugat yang masih berlaku dengan melanggar asas ketelitian dan kehati-hatian;

18. Ketidakcermatan Tergugat sangat jelas dalam mengeluarkan KTUN tersebut yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 20-27, Pasal 20 ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

“Hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.”

Hak milik dikatakan merupakan hak turun temurun seperti di atas artinya karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain berdasarkan akta jual beli dan Rincik Persil milik Penggugat di atas;

2) Bahwa dasar hukum Penggugat dalam hal ini sudah jelas sesuai ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, berbunyi sebagai berikut:

“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”

19. Bahwa larangan pengambilan Keputusan Tata Usaha Negara telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Pasal 18 ayat 1 huruf c, dimana Pejabat Tata Usaha Negara telah dilarang melakukan Penyalahgunaan Wewenang khususnya melampaui wewenang;

20. Bahwa Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Pasal 19 ayat (1) telah menyatakan:



“Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan dengan melampaui Wewenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a dan Pasal 18 ayat (1) serta Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan secara sewenang-wenang sebagaimana dimaksud dalam dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c dan Pasal 18 ayat (3) tidak sah apabila telah diuji danada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap”;

21. Hal tersebut di atas jelas memenuhi Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu menerangkan hak-hak Penggugat yang dirugikan;
22. Bahwa menurut Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, seseorang 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 sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;
23. Bahwa hal tersebut di atas jelas memenuhi Pasal 53 Undang-Undang Peradilan TUN yaitu adanya pelanggaran administrasi untuk dapat dibatalkan, seperti yang dimaksud di atas telah memenuhi syarat untuk dicabutnya Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) karena salah prosedur;
24. Bahwa kekeliruan Tergugat tersebut sangat jelas dan bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN) Pasal 1 angka 6;
25. Bahwa bahkan seharusnya penerbitan objek sengketa tersebut haruslah sesegera mungkin disampaikan kepada Penggugat yaitu

Halaman 31 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



pada saat penerbitan objek sengketa yaitu pada tahun 1980 yang mempunyai kepentingan hukum, oleh karenanya itu Tergugat terbukti melakukan pelanggaran sesuai ketentuan Pasal 5 angka 4, 5, 6 dan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (KKN)

Dan

Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Nomor 30 Tahun 2014 yang tentang asas-asas umum pemerintahan yang baik, dalam hal ini asas yang dilanggar yaitu:

- 1) Asas Kecermatan
- 2) Asas Tidak Menyalahgunakan Wewenang
- 3) Asas Keterbukaan
- 4) Asas Pelayanan Yang Baik

26. Bahwa telah jelas objek sengketa memiliki unsur cacat administrasi sesuai ketentuan:

Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 yaitu,

“Cacat Hukum Administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 ayat (1) adalah:

- 1) *Kesalahan Prosedur*
- 2) *Kesalahan Penerapan peraturan perundang-undangan*
- 3) *Kesalahan Subjek Hak*
- 4) *Kesalahan Objek Hak*
- 5) *Kesalahan Jenis Hak*
- 6) *Kesalahan Perhitungan luas*
- 7) *Terdapat Tumpang tindih hak atas tanah*
- 8) *Data yuridis atau data fisik tidak benar, atau*
- 9) *Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif “*

27. Bahwa adapun Tergugat tersebut telah melanggar ketentuan:



Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 4 huruf b Penyelesaian Sengketa dan Konflik dilakukan berdasarkan dari Pengaduan Masyarakat

Dan

Peraturan Menteri Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan Pasal 11 ayat 3 huruf b *“Kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat;*

Berdasarkan kronologis di atas Tergugat banyak melanggar peraturan-peraturan dalam mengeluarkan objek sengketa, sangat beralasan hukum jika objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar;

28. Bahwa berdasarkan kronologis di atas Tergugat banyak melanggar peraturan-peraturan dalam mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara, sangat beralasan hukum jika objek sengketa dinyatakan batal atau tidak sah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar sesuai ketentuan:

Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu:

“Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
- b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;”*
dan
- c. *Undang-Undang Administrasi pemerintahan Nomor 30 Tahun 2014 tentang Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yaitu: “Asas Kecermatan, yaitu Tergugat tidak cermat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara dan tidak cermat memperhatikan*



lokasi tanah objek sengketa secara *de jure* dan *de facto* dikuasai oleh Penggugat sehingga melawan hak-hak Penggugat“;

29. Bahwa sesuai Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Nomor 30 Tahun 2014 terdapat 6 aSas pelayanan publik dan salah satunya yang dilanggar di atas, di antaranya adalah sebagai berikut:

1) Asas Kecermatan

Tergugat tidak cermat memperhatikan lokasi tanah objek sengketa secara fisik dikuasai oleh Penggugat selama 40 tahun lebih dan bukan pemohon objek sengketa serta menerbitkan objek sengketa di atas Jalan Umum;

30. Bahwa oleh karena penerbitan sertifikat *a quo*, didasari suatu kebohongan (*bedrof*) dan kesesatan (*dwaling*), ataupun paksaan (*dwang*) dalam pembuatan data fisik maupun data yuridis yang kemudian dibukukan dalam bukti tanah, dengan segala kekurangan dan kecacatannya, karena itu patutlah perbuatan tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*), melanggar asas hukum dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) dan tentunya keberadaan sertifikat objek sengketa tersebut mengandung cacat hukum dan batal demi hukum (*Vanrecht wegenietige*) dan/atau dapat dibatalkan;

VI. PETITUM/TUNTUTAN

Berdasarkan pada alasan-alasan hukum yang telah diuraikan Penggugat di atas, maka mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu);
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November



2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) dari Sistem Administrasi Pertanahan Kota Makassar;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 14 Maret 2022, yang disampaikan juga pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 14 Maret 2022, pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Bahwa terkait dalil Penggugat dalam surat gugatannya mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan dan upaya administrasi angka 1 (satu) halaman 4 (empat) yang menyatakan:

"Bahwa awal mulanya Almarhum Tape bin Talla mempunyai sebidang tanah sejak tahun 1950 di Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakukkang, berdasarkan Hak Milik Rincik Persil Nomor 35 a DI, Kohir 260 CI tahun 1959 seluas 443 m² (empat ratus empat puluh tiga meter persegi).....";

Bahwa selain itu terhadap dalil Penggugat pada angka 5 (lima) halaman 5 (lima), yang menyatakan:

"Bahwa kemudian Penggugat membeli lokasi tanah objek sengketa dari Ahli Waris Tape bin Talla yaitu Jumriah melalui Surat Kuasa para keseluruhan Ahli Waris Tape bin Talla tersebut di atas berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 35 Tahun 2016 tertanggal 28 Juni 2016 sebuah tanah dan bangunan...";

Berdasarkan hal tersebut, dalam gugatan Penggugat tersebut, menyatakan bidang tanah yang diklaim miliknya, merupakan dalil kepemilikan yang harusnya dibuktikan terlebih dahulu pada lembaga peradilan umum, selain itu terkait konversi persil tanah bekas milik Indonesia adalah bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata



Usaha Negara untuk memeriksa dan memutusnya hal mana dimaksud jika merujuk pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang intinya menyatakan, "*Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata*", sehingga atas dasar tersebut maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;

Selain itu ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang intinya menyatakan:

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

2. Gugatan Penggugat Lewat Waktu

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan dan upaya administratif pada halaman 7 (tujuh), angka 10 (sepuluh) yang menyatakan:

"Bahwa oleh karenanya Penggugat mengetahui adanya penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara/objek sengketa tersebut pada sekitaran bulan Desember 2021 kemudian Penggugat mengajukan gugatan a quo pada 9 Januari 2022 karena merasa kepentingannya dirugikan, sehingga berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 hari dalam pengajuan gugatan perkara a quo sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara";

Atas dalil Penggugat tersebut Tergugat menolak dengan tegas karena berdasarkan Surat Nomor 254/SMS/GSP/Mks/XII/2021 tanggal 15 Desember 2021 Perihal Somasi/Pemberitahuan Pencekalan Pengalihan Hak (Balik Nama/Mutasi) Hak Milik atas tanah dan bangunan Atas Nama Drs. Agustinus M. Batara yang ditujukan kepada Kepala Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Makassar oleh Saudara Gunawan Syarifuddin, S.H. selaku Kuasa Hukum dari SALMA yang inti suratnya:

"menyampaikan somasi/pemberitahuan pencekal/pemblokiran pengalihan balik nama/mutasi Hak atau pemberian SKPT tersangkut perkara terhadap Tanah Hak Milik Nomor 20367/Pampang (Sertipikat Pengganti Nomor 20352/Pampang atas nama Drs. Agustinus M.Batara) karena atas obyek pencekal a quo sampai saat ini masih menjadi objek Perkara Perdata Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks dan sementara dalam proses di Mahkamah Agung serta dalam perkara Tata Usaha Negara dan sekarang ini sementara dalam proses peradilan dalam perkara antara Salma melawan Drs. Agustinus M.Batara";

dan atas surat tersebut telah disampaikan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor MP.01.02/4769-73.71/XII/2021 tanggal 28 Desember 2021 Perihal Somasi/Pemberitahuan Pengekalan Pengalihan Hak (Balik Nama/Mutasi) Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan atas nama Drs. Agustinus M. Batara. Berdasar hal tersebut sangat jelas bahwa gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim, mengingat ketentuan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dimaksud, karena bertentangan dengan fakta bahwa objek sengketa diketahui oleh Penggugat sejak tanggal adanya gugatan yang disebutkan oleh Penggugat dalam suratnya yakni perkara Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks (Tahun 2019);

Bahwa kemudian atas dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 8 (delapan) halaman 6 (enam) yang menyatakan:

"Bahwa kemudian dengan adanya hasil investigasi langsung di Badan Pertanahan Kota Makassar pada hari Selasa tanggal 7 Desember 2021 di bagian Pelayanan Informasi yang saat itu Penggugat lupa namanya namun telah jelas bukti Penggugat berdasarkan bukti surat masuk Penggugat esok harinya tanggal 15 diketahui bahwa telah terbit

Halaman 37 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu)....”;

Atas dalil tersebut, Tergugat keberatan terkait perolehan data dengan cara yang tidak benar tersebut dan terlebih lagi Penggugat menyatakan baru mengetahui objek sengketa setelah memperoleh informasi tersebut adalah dalil yang mengada-ada karena sangat jelas bahwa objek sengketa diketahui oleh Penggugat sejak tanggal adanya gugatan yang disebutkan oleh Penggugat dalam suratnya Nomor 254/SMS/GSP/Mks/XII/2021 tanggal 15 Desember 2021 Perihal Somasi/Pemberitahuan Pencekalan Pengalihan Hak (Balik Nama/Mutasi) Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan atas nama Drs. Agustinus M. Batara yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar oleh Saudara Gunawan Syarifuddin, S.H. selaku Kuasa Hukum dari Salma, yakni Perkara Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks (Tahun 2019);

3. Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya mengenai kepentingan Penggugat halaman 10 (sepuluh) angka 3 (tiga) yang menyatakan:

”Bahwa Penggugat adalah pemilik dari lokasi tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 35 Tahun 2016 tertanggal 28 Juli 2016 sebuah tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakukkang, berdasarkan Hak Milik Rincik Persil Nomor 35 a DI, Kohir 260 CI tahun 1959 seluas 443 m² (empat ratus empat puluh tiga meter persegi)....”;

Bahwa atas dalil Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum sebab sangat nyata bahwa atas objek sengketa yang diklaim oleh Penggugat telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Pampang atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 27/AJB/PNK/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 antara Drs. Agustunus Mangampa B disebut juga Drs. Agustinus M. Batara disebut juga

Halaman 38 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



Doktorandus Agustinus Mangampa Batara selaku Penjual dan Lourin Nova disebut juga Lourin Nova Pauntu selaku Pembeli. Selain itu, atas dasar apa Penggugat mengklaim tanah objek sengketa berdasarkan persil dan kohir tersebut namun tidak dilengkapi dengan Putusan lembaga peradilan yang menyatakan Akta Jual Beli yang didalilkan oleh Penggugat adalah sah, dan/atau keterangan dari Pejabat yang berwenang yang menyatakan dimana lokasi persil, kohir yang diklaim oleh Penggugat;

4. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa terkait dalil Penggugat dalam surat gugatannya mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan dan upaya administrasi angka 16 (enambelas) halaman 8 (delapan) yang menyatakan;

"Bahwa semenjak surat tersebut diterima oleh Tergugat, hingga gugatan ini didaftarkan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, Tergugat tidak menanggapi, upaya administrasi yang telah diajukan oleh Penggugat. Maka oleh karena hal tersebut Tergugat tidak melaksanakan sebagaimana yang telah diamanatkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya pada Pasal 77 ayat (3), (4), (5), dan (6) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan";

Bahwa dalam gugatan Penggugat ini terdapat ketidakjelasan gugatan dimana dengan ini Tergugat sampaikan, bahwa terhadap surat Penggugat tanggal 15 Desember 2021, Tergugat telah merespon/menjawab surat somasi/pemberitahuan Penggugat melalui surat tanggal 28 Desember 2021 Nomor MP.01.02/4769-73.71/XII/2021, Perihal Somasi/Pemberitahuan Pencekalan Pengalihan Hak (Balik Nama/Mutasi) Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan atas nama Drs. Agustinus M. Batara. Oleh karena ketidakjelasan gugatan Penggugat maka gugatan *a quo* tidak sah dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankeljke 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;
3. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam surat gugatannya mengenai alasan gugatan halaman 23 (dua puluh tiga) angka 12 (dua belas) yang menyatakan:

“Bahwa kesalahan dan kekeliruan Tergugat tercermin pula dalam keputusan TUN berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005 tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu), yang tidak didasari syarat administrasi berupa data fisik maupun data yuridis yang sah. Sehingga melanggar Pasal 12, ayat (1) huruf a dan b, Pasal 13 1, 2, 3 dan 4, Pasal 14 ayat 1 dan 2 PP Nomor 24 Tahun 1997, jo. Pasal 19 ayat 1 dan 2 UUPA/1960. Disamping itu, Tergugat juga melanggar Pasal 33 ayat 1 dan 2, dan Pasal 34 PP Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 19 UUPA/1960”;

Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat di atas, Tergugat menolak dengan tegas karena berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Makassar terkait objek sengketa, yang dahulu merupakan bekas Hak Milik Nomor 660/Panaikang tgl 2-5-1981, Gambar Situasi Nomor 1914 tanggal 17-10-1980 luas 463 m² atas nama Ahmad Soedjadi yang dalam Penunjuk Buku Tanah merupakan Bekas Tanah Milik Indonesia Persil Nomor 35 a DI-866 CI yang kemudian direferensi menjadi Hak Milik Nomor 20352/Kel. Pampang dan beralih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1138/X/1983 tanggal 24 Oktober 1983, Ahmad Soedjadi selaku Penjual dan Drs. Agustinus M. Batara selaku Pembeli. Bahwa kemudian atas Sertipikat Hak Milik Nomor 20352/Pampang dimatikan/hapus karena penggantian sertipikat menjadi Hak Milik Nomor 20367/Pampang, yang

Halaman 40 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



kemudian beralih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 27/AJB/PNK/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 antara Drs. Agustinus Mangampa B disebut juga Drs. Agustinus M. Batara disebut juga Doktorandus Agustinus Mangampa Batara selaku Penjual dan Lourin Nova disebut juga Lourin Nova Pauntu selaku Pembeli, sehingga sangat tidak berdasar segala dalil gugatan Penggugat;

4. Bahwa atas dalil Gugatan Penggugat pada angka 3 (tiga) halaman 10 (sepuluh) yang mengklaim objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 35 Tahun 2016 tertanggal 28 Juni 2016 berdasarkan Rincik Persil Nomor 35 a DI, Kohir 260 CI tahun 1959 seluas 443 m² adalah tidak berdasar dan beralasan hukum karena atas objek sengketa dahulu merupakan bekas Hak Milik Nomor 660/Panaikang tanggal 2-5-1981, Gambar Situasi Nomor 1914 tanggal 17-10-1980 luas 463 m² atas nama Ahmad Soedjadi yang dalam Penunjuk Buku Tanah merupakan Bekas Tanah Milik Indonesia Persil Nomor 35 a DI-866 CI yang kemudian direferensi menjadi Hak Milik Nomor 20352/Kel. Pampang dan beralih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1138/X/1983 tanggal 24 Oktober 1983, Ahmad Soedjadi selaku Penjual dan Drs. Agustinus M. Batara selaku Pembeli. Bahwa kemudian atas Sertipikat Hak Milik Nomor 20352/Pampang dimatikan/hapus karena penggantian sertipikat menjadi Hak Milik Nomor 20367/Pampang, yang kemudian beralih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 27/AJB/PNK/XII/2005 tanggal 28 Desember 2005 antara Drs. Agustinus Mangampa B disebut juga Drs. Agustinus M. Batara disebut juga Doktorandus Agustinus Mangampa Batara selaku Penjual dan Lourin Nova disebut juga Lourin Nova Pauntu selaku Pembeli. Bahwa kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan:

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



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

Atas ketentuan tersebut sangat jelas bahwa atas dasar apa Penggugat baru mempersoalkan penerbitan sertipikat objek sengketa dimana atas objek sengketa telah diterbitkan sejak tahun 1981 yang kemudian beralih hingga tahun 2005 terbit Hak Milik Nomor 20367/Pampang, sehingga sangat berdasar dan beralasan untuk menyatakan atas gugatan Penggugat untuk dinyatakan ditolak seluruhnya;

5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas segala dalil Penggugat pada angka 13 (tiga belas) halaman 23 (dua puluh tiga) yang menyatakan Tergugat telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dalam hal ini segala dalil yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak memiliki pijakan hukum yang jelas, justru yang menjadi pertanyaan mendasar adalah kenapa Penggugat baru mempersoalkan mengenai prosedur penerbitan sertipikat *a quo*, sehingga berdasar itu sangat tidak berdasar segala dalil yang diuraikan, oleh karenanya dengan ini kami memohon ke hadapan Majelis Yang Terhormat untuk menyatakan menolak segala dalil Penggugat tersebut;
6. Bahwa berdasarkan Surat Nomor 254/SMS/GSP/Mks/XII/2021 Tanggal 15 Desember 2021 Perihal Somasi/Pemberitahuan PENCEKALAN Pengalihan Hak (Balik Nama/Mutasi) Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan atas nama Drs. Agustinus M. Batara yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar oleh Saudara Gunawan Syarifuddin, S.H. selaku Kuasa Hukum dari Salma yang inti suratnya:
”menyampaikan somasi/pemberitahuan pencekalan/pemblokiran pengalihan balik nama/mutasi Hak atau pemberian SKPT tersangkut perkara terhadap Tanah Hak Milik Nomor 20367/Pampang (Sertipikat Pengganti Nomor 20352/Pampang atas nama Drs. Agustinus M.Batara) karena atas objek pencekalan a quo sampai saat ini masih menjadi objek



Perkara Perdata Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks dan sementara dalam proses di Mahkamah Agung serta dalam perkara Tata Usaha Negara dan sekarang ini seentara dalam proses peradilan dalam perkara antara Salma melawan Drs. Agustinus M. Batara”;

dan atas surat tersebut telah disampaikan surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor MP.01.02/4769-73.71/XII/2021 tanggal 28 Desember 2021 Perihal Somasi/Pemberitahuan Pencetakan Pengalihan Hak (Balik Nama/Mutasi) Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan atas nama Drs. Agustinus M. Batara;

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

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

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

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 10 Mei 2022, yang disampaikan juga pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 10 Mei 2022, pada pokoknya:

Tentang Eksepsi

1. Tentang Kompetensi Absolut;

Bahwa memperhatikan uraian gugatan Penggugat secara keseluruhannya maka sangat nampak terlihat bahwa sesungguhnya perkara *a quo* adalah perkara perdata yang penyelesaian hukumnya bukan pada Peradilan Tata Usaha Negara;

Gugatan *a quo* hanyalah menguraikan bahwa ia Penggugat memiliki hak atas tanah tanpa menguraikan dasar hukum kepemilikan yang sah menurut hukum yang nota bene harus dibuktikan terlebih dahulu



diselesaikan pada Peradilan Umum, apakah Penggugat memiliki hak atas tanah harus dibuktikan dalam perkara perdata;

Bahwa fakta hukum sudah sangat jelas bahwa dalam putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri telah memberikan keputusannya bahwa objek sengketa adalah milik sah Pengugat (sekarang Tergugat II Intervensi) hal ini sangat jelas dalam perkara:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2373/K/Pdt/2021., tanggal 8 Sep. 2021, *jo*.
- Putusan Pengadilan Tinggi Mks, Nomor 165/Pdt./2020/PT.Mks. tanggal 1 Juli 2020, *jo*.
- Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks tanggal 05 Desember 2019, No. 24/Pdt.G/2019/PN.Mks.

Adapun putusan sebagai berikut :

- Amar putusan Mahkamah Agung tanggal 8 September 2021 Nomor 2373 K/Pdt/2021 sebagai berikut:

M e n g a d i l i

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Ibu Salma tersebut.
 2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).
- Amar Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 1 Juli 2020 Nomor 165/Pdt/2020/PT.Mks, sebagai berikut:

Mengadili

- Menerima Permohonan Banding dari Pemanding semula Tergugat I tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks. tanggal 5 Desember 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pemanding semula Tergugat I untuk membayar seluruh perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan



yang untuk tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.
(seratus lima puluh ribu rupiah);

- Amar Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 5 Desember 2019 Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks, sebagai berikut:

Mengadili

I. Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat.

II. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk), adalah pemilik sah dari tanah Sertipikat Hak Milik No. 20367 Surat Ukur tanggal 21/09/2005 No. 00317/2005 seluas \pm 447 m² yang terletak di Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakukkang, Kota Makassar dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Utara : Tanah/Bangunan Hj. Nur;
- Timur : Tanah/Bangunan Abdul Salam;
- Selatan : Sekolah Dasar Inpres Pampang I;
- Barat : Jl. Pampang I;

yang diperoleh karena jual beli dengan Drs. Agustinus Mangapa B (Drs. Agustinus M. Batara) sebagaimana tersebut akta Jual Beli No. 27/AJB/PNK/XII/2005 melalui Notaris/PPAT Dumondo Yan Tosingke,SH;

3. Bahwa menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk) adalah pemilik sah Sertipikat Hak Milik No. 20367, Surat Ukur tanggal 21/09/2005 No. 00317/2005 seluas \pm 463 m² yang terletak di Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakukkang, Kota Makassar dengan batas batas, sebagai berikut Utara dengan Tanah/Bangunan Hj. Nur, Timur dengan Tanah/Bangunan Abdul Salam, Selatan dengan Sekolah

Halaman 45 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



Dasar Inpres Pampang I, Barat dengan Jl. Pampang I yang diperoleh karena jual beli dengan Drs. Agustinus Mangapa B (Drs. Agustinus M. Batara) sebagaimana tersebut akta Jual Beli No. 27/AJB/PNK/XII/2005 melalui Notaris/PPAT Dumondo Yan Tosingke, SH;

4. Bahwa menyatakan menurut hukum asal muasal tanah tersebut berasal dari Ahmad Soejadi sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 660/Panakuk kang, gambar Situasi tanggal 17 -10-1980 No. 1914 seluas \pm 463 M2, selanjutnya tanah tersebut dijual oleh Ahmad Soejadi melalui kuasanya F.R. Andi Lolo kepada Drs. Agustinus Mangapa B (Drs. Agustinus M. Batara) juga melalui kuasanya F.R. Andi Lolo, berdasarkan akta jual beli No. 1138/X/1983 yang dibuat oleh PPAT Hazan Zaini, S.H, Notaris/PPAT Kota Madya Ujung Pandang, selanjutnya Sertipikat Hak Milik No. 660/Panakuk kang, gambar Situasi tanggal 17 -10-1980 No. 1914 seluas \pm 463 M2 dilakukan perubah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 20367 Surat Ukur tanggal 21/09/2005 No. 00317/2005 seluas \pm 447 m2 atas nama Drs. Agustinus M. Batara, selanjutnya menjadi atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk);
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan patut dilindungi hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Para Tergugat II,III,IV,V,VI,VII,VIII (para ahli waris Tape bin Talla) yang melakukan jual beli tanah objek sengketa (padahal bukan miliknya), kepada Tergugat I melalui Turut Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak, dilakukan dengan itikad buruk, sehingga sangat merugikan Penggugat;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli No. 35/2016 tanggal 28 Juni 2016, dengan dasar Surat Rinci Persil 3 A D1 Khohir 265b C1. Yang dilakukan oleh Tergugat II (para ahli waris

Halaman 46 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



Tape Bin Talla) kepada Tergugat I, yang dibuat oleh Turut Tergugat (Notaris/PPAT Renaldi Iksan Basong,SH) antara Para Tergugat II,III,IV,V,VI,VII,VIII (para ahli waris Tape bin Talla) kepada Tergugat I atas tanah objek sengketa, batal demi hukum setidak tidaknya dinyatakan tidak mengikat objek sengketa;

8. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat I adalah pembeli beritikad buruk dan tidak patut dilindungi hukum;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I mendirikan bangunan di atas tanah objek sengketa (tanah milik Penggugat) adalah merupakan perbuatan melawan hukum/melawan hak pula;
10. Menghukum Tergugat I dan atau pihak ketiga manapun juga untuk segera mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa syarat apapun juga;
11. Menghukum para Tergugat II,III,IV,V,VI,VII,VIII (para ahli waris Tape bin Talla) dan Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan ini;
12. Menghukum Tergugat I, Para Tergugat II,III,IV,V,VI,VII, dan Tergugat VIII serta Turut Tergugat untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yang besarnya sejumlah Rp.3.736.000 (tiga juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
13. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Bahwa dengan adanya putusan tersebut di atas, *mutatis mutandis* dimana Penggugat dalam perkara TUN Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks dinyatakan tidak memiliki alas hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 20367, Surat Ukur tanggal 21/09/2005, Nomor 00317/2005, seluas \pm 447 m², nomor identifikasi bidang (NIB) 20.01.09.05.00479, atas nama Lourin Nova (d/h. Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakukkang) – *vide* bukti T II Interv-3 dan 4, telah bukan pada Peradilan Tata Usaha Negara.



Demikian pula persoalan hak atas tanah penyelesaiannya pada Peradilan lain pula;

Demikian pihak yang katanya pihak Penggugat TUN memperoleh tanah, ternyata dalam perkara perdata:

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 2373/K/Pdt/2021, tanggal 8 Sep. 2021, *jo*.
- Putusan Pengadialan Tinggi Mks, Nomor 165/Pdt./2020/PT.Mks. tanggal 1 Juli 2020, *jo*.
- Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks tanggal 05 Desember 2019;

pihak ibu Salma, dkk selaku Tergugat dan Para Tergugat dan Turut Tergugat, telah dinyatakan kalah dan karena karena tidak pihak Ibu Salma, dkk memiliki alas hak atas objek tersebut, bahkan nyata-nyata ada perbuatan melawan hukum, itulah sebabnya jika Ibu Salma mengajukan gugatan di TUN maka jelas gugatan tersebut patut ditolak setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Eksepsi tentang gugatan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks yang saat ini diperiksa di Peradilan TUN terhadap keputusan TUN telah lewat waktu, karena itu gugatan *a quo* tidak memenuhi ketentuan Pasal 55 Nomor 5 Tahun 1986 *jo*. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, khususnya mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan 90 (sembilan puluh) hari sejak diketahuinya keputusan TUN, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 20367, Surat Ukur tanggal 21/09/2005, Nomor 00317/2005 seluas \pm 447 m², nomor identifikasi bidang (NIB) 20.01.09.05.00479, atas nama Lourin Nova (d/h. Direferensi dari Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakkukang), karena itulah alasan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat bahwa ia Penggugat baru mengetahui Keputusan TUN pada sekitar bulan Desember 2021 (*vide* dalil posita poin 10, 14, 15), tegasnya Penggugat telah mengetahui keputusan TUN tersebut mulai sejak tahun 2016;
Alasan hukum;



- Bahwa sejak tahun 2016 Penggugat telah disomasi dan somasi mana ditujukan ke Ibu Salma (*vide* bukti T.II.Intv-6) dalam somasi tersebut sudah sangat jelas tentang adanya keputusan TUN;
- Bahwa demikian objek yang di atasnya melekat Keputusan TUN berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 20367, Surat Ukur tanggal 21/09/2005, Nomor 00317/2005, seluas \pm 447 m², nomor identifikasi bidang (NIB) 20.01.09.05.00479, atas nama Lourin Nova (d/h. referensi dari Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakukkang) - *vide* bukti T.II.Intev-3 dan 4, telah diperkarakan dalam perkara perdata sebagaimana tersebut dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 5 Desember 2019 Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks antara Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk vs. Ibu Salma, dkk) *vide* bukti T.II.Intv-7 (kuasa hukum dalam perkara perdata sama dengan kuasa hukum dalam perkara TUN);
- Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 1 Juli 2020 Nomor 165/Pdt.G/2020/PN.Mks antara Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk vs. Ibu Salma, dkk). Bukti T.II.Intv-8 (kuasa hukum dalam perkara perdata sama dengan kuasa hukum dalam perkara TUN);
- Putusan Pengadilan Mahkamah Agung tanggal 8 September 2021 Nomor 2373 K/Pdt/2021 antara Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk vs. Ibu Salma, dkk). Bukti T.II.Intv-9 (kuasa hukum dalam perkara perdata sama dengan kuasa hukum dalam perkara TUN);
- Fakta uraian gugatan Penggugat tersebut telah memberikan fakta yuridis bahwa Penggugat telah mengetahui akan adanya keputusan Tata Usaha Negara sejak tahun 2016, setidaknya-tidaknya saat perkara perdata tahun 2019 dan karena itu gugatan Penggugat telah lampau waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Dan karena itu pula fakta yuridis tersebut telah membuktikan bahwa ada rangkaian keterangan bohong yang diuraikan Penggugat khususnya tentang waktu diketahuinya keputusan TUN yakni pada tanggal 15 Desember 2021 (*vide* gugatan posita poin 10, 14, 15), padahal kuasa hukum yang sama

Halaman 49 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



yang mewakili Ibu Salma dalam perkara perdata sebelumnya, itulah sebabnya beralasan hukum untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- Berdasar pada uraian-uraian gugatan Penggugat sangat nampak jelas bahwa gugatan sudah lewat waktu;
- 3. Eksepsi tentang tidak adanya *Legal Standing* Ibu Salma mengajukan gugatan, setelah adanya putusan Perkara Perdata Putusan Mahkamah Agung Nomor 2373/K/Pdt/2021, tanggal 8 September 2021, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Mks Nomor 165/Pdt./2020/PT.Mks. tanggal 1 Juli 2020, *jo.* Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks, tanggal 05 Desember 2019 (bukti T.II.Interv-7, 8, 9);

Alasan hukum:

- Bahwa Putusan Pengadilan Perdata yang mengabulkan gugatan Lourin Nova (Lourin Nova Paentuk) atas tanah yang di atasnya melekat keputusan Tun berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 20367, Surat Ukur tanggal 21/09/2005, Nomor 00317/2005, seluas \pm 447 m², nomor identifikasi bidang (NIB) 20.01.09.05.00479, atas nama Lourin Nova (d/h. referensi dari Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakukkang) membuktikan bahwa Ibu Salma, dkk tidak memiliki hak atas tanah *a quo*, nyata adanya perbuatan melawan hukum, melawan hak dan beritikad buruk yang dilakukan oleh Ibu Salma, dkk.;
- Bahwa dengan tidak adanya hak Ibu Salma, dkk. atas objek tersebut di atas maka *mutatis mutandis* kepentingan Penggugat (Ibu Salma) atas objek tidak ada dan karena itu Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tidak mengikat pihak Ibu Salma dan karena itu pula Ibu Salma tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan Penggugat patut dan beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 50 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



II. Dalam Pokok Perkara

Bahwa apa yang dikemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, dianggap terulang dalam pokok perkara ini, sepanjang mempunyai relevansi yuridis, karena itu Tergugat Intervensi menyangkal dan menolak dengan tegas seluruh dalil dan dalih Penggugat, terkecuali yang diakui secara tegas dan terperinci sepanjang tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat Intervensi;

1. Bahwa keputusan Tergugat Sertipikat Hak Milik Nomor 20367, Surat Ukur tanggal 21/09/2005, Nomor 00317/2005, seluas \pm 447 m², nomor identifikasi bidang (NIB) 20.01.09.05.00479, atas nama Lourin Nova (d/h. referensi dari Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakukkang) - vide bukti T.II.Intev-3 dan 4, telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang sah sebagaimana dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menekankan pada adanya data fisik dan data yuridis. Bahkan proses keluarnya keputusan Tergugat tersebut juga telah memenuhi ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah. Demikian pula pihak Tergugat II Intervensi telah melakukan pembayaran BPHTB (vide bukti T.II.Intev-5.);

Bahwa dalam jawaban Tergugat sudah sangat jelas dinguraikan mengenai prosedur keluarnya keputusan Tergugat tersebut. Karena itu Tergugat II Intervensi mengambil alih uraian Tergugat tersebut menjadi uraian dalam jawaban Tergugat II Intervensi ini (dianggap telah terurai dalam jawaban Tergugat II Intervensi). Itu sebabnya apa yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya sangat tidak berdasar hukum, karena prosedur keluarnya keputusan Tergugat Sertipikat Hak Milik Nomor 20367, Surat Ukur tanggal 21/09/2005, Nomor 00317/2005, seluas \pm 447 m², nomor identifikasi bidang (NIB) 20.01.09.05.00479, atas nama Lourin Nova (d/h. Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakukkang) dibuat berdasar PP 24 Tahun 1997 karena sebelum ada keputusan TUN



berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 20367, Surat Ukur tanggal 21/09/2005, Nomor 00317/2005, seluas \pm 447 m², nomor identifikasi bidang (NIB) 20.01.09.05.00479 telah terlebih dahulu telah ada keputusan TUN berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakuk kang atas nama Ahmad Soedjadi GS tanggal 17-10-1980 No. 1914 luas 463;

2. Bahwa sebelum perkara atas objek yang di atasnya melekat keputusan TUN Sertipikat Hak Milik Nomor 20367, Surat Ukur tanggal 21/09/2005, Nomor 00317/2005, seluas \pm 447 m², nomor identifikasi bidang (NIB) 20.01.09.05.00479, atas nama Lourin Nova (d/h. Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakuk kang), terlebih dahulu pihak Tergugat II Intervensi melakukan somasi (*vide* bukti T.II.Intv-6);

Bahwa dalam somasi tersebut sangat jelas tercantum bahwa di atas tanah yang saat ini ditempati ibu Salma mendirikan bangunan telah melekat hak orang lain (Laurin Nova) sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 20367 (bukti T.II.Interv-3) *jo*. Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakuk kang (bukti T.II.Interv-4) dan saat itu *mutatis mutandis* Penggugat/Sdr. Salma dipandang mengetahui adanya keputusan TUN tersebut (bukti T.II.Interv-6), perlu kami sampaikan pula bahwa dalam perkara perdata, somasi tersebut dijadikan sebagai bukti oleh Penggugat (sekarang Tergugat II Intervensi);

3. Demikian terkait dengan somasi tersebut pihak Laurin Nova (Tergugat II Intervensi) telah melakukan pula laporan ke pihak Kepolisian Polrestabes Makassar (No. STBL/1814/VII/2016/Polda Sulsel/Restabes MKSR tanggal 29 Juli 2016, laporan tersebut dilakukan oleh kuasanya yakni bapak Thomas S. Batara.) kepada sdr. Ibu Salma dan saat itu pula Salma dipanggil Kepolisian dan diperlihatkan copy Sertipikat Hak Milik Nomor 20367 (saat itu *mutatis mutandis* Penggugat/Sdr. Salma dipandang mengetahui adanya keputusan TUN tersebut);

4. Bahwa untuk lebih jelasnya objek tersebut, maka dipandang perlu menguraikan bagaimana sesungguhnya tanah yang di atasnya melekat keputusan TUN sehingga Tergugat II Intervensi, secara yuridis formal dan yuridis materiil adalah pemilik sah atas objek tersebut dan prosedur



keluarnya Keputusan TUN tersebut telah memenuhi syarat hukum dan hak maupun perolehannya Tergugat II Intervensi dilakukan tidak bertentangan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

5. Bahwa Penggugat Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk), pada tahun 2005 telah membeli sebidang tanah dari Drs. Agustinus Mangapa B (Drs. Agustinus M. Batara) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 27/AJB/PNK /XII/2005 melalui Notaris/PPAT Dumondo Yan Tosingke,SH (*vide* bukti T.II.Intev-2), tanah mana sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 20367, Surat Ukur tanggal 21/09/2005, Nomor 00317/2005 seluas \pm 447 m², nomor identifikasi bidang (NIB) 20.01.09.05.00479, atas nama Lourin Nova (d/h. referensi dari Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakukkang), yang terletak di Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakukkang, dengan batas batas, Utara dengan Tanah/Bangunan Hj. Nur, Timur dengan tanah/Bangunan Abdul Salam, Selatan dengan Sekolah Dasar Inpres Pampang I, Barat dengan Jalan Pampang I, selanjutnya saat perkara Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks saat diperiksa di PN Makassar dan dilakukan Peninjauan Setempat (PS) dan dihadiri oleh kuasa hukumnya (Perkara Perdata dan TUN kuasa hukumnya sama), ternyata batas-batas objek sengketa adalah tepat dan bersesuaian antara data yuridis dan data lapangan; Itulah sebabnya batas-batas yang diuraikan Penggugat dalam posita gugatannya adalah sangat keliru dan bertentangan dengan fakta yang sebenarnya dan karena itu dalil penggugat patut ditolak;
6. Bahwa adapun asal muasal tanah tersebut berasal dari Ahmad Soejadi sebagaimana tersebut dalam Akta Hibah (*vide* bukti T.II.Interv-1) selanjutnya dilakukan pembuatan Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakukkang, gambar Situasi tanggal 17 -10-1980, Nomor 1914 seluas \pm 463 m², atas nama Ahmad Soedjadi (*vide* bukti T.II.Interv-4), selanjutnya tanah tersebut dijual oleh Ahmad Soedjadi kepada Drs. Agustinus Mangapa B (Drs. Agustinus M. Batara), itulah sebabnya

Halaman 53 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



lahirlah Akta Jual Beli Nomor 1138/X/1983 yang dibuat oleh PPAT Hazan Zaini, S.H, Notaris/PPAT, Kota Madya Ujung Pandang;

Bahwa selanjutnya Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakukkang, Gambar Situasi tanggal 17 -10-1980, Nomor 1914, seluas \pm 463 m², direferensi menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 20367, Surat Ukur tanggal 21/09/2005 Nomor 00317/2005, seluas \pm 447 m², atas nama Drs. Agustinus M. Batara, selanjutnya ke atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Paentuk) karena objek tersebut dijual lagi oleh Drs. Agustinus M. Batara ke Lourin Nova (Lourin Nova Paentuk) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 27/AJB/PNK/XII/2005 melalui Notaris/PPAT Dumondo Yan Tosingke, S.H. (*vide* bukti T.II.Interv-2);

7. Bahwa sebelum Tergugat II Intervensi membeli tanah tersebut, maka terlebih dahulu Tergugat II Intervensi melakukan pengecekan lapangan, menanyakan kepada pihak kelurahan demikian dengan melihat fakta fakta/bukti Sertipikat Hak Milik maupun Pembayaran Pajak dan Pemagaran dengan menggunakan Bambu, ternyata objek tersebut berada dalam keadaan kosong sempurna, terkecuali ada orang yang disuruh oleh bapak Ahmad Soedjadi menjaga tanah tersebut selanjutnya orang (tukang jaga) tersebut menjadikannya sebagai warung kopi di atasnya (tanah *a quo*);
8. Bahwa selama kepemilikan/penguasaan Ahmad Soedjadi demikian oleh Drs. ternyata selama itu tidak ada keberatan dari pihak ahli waris Tape bin Talla setidaknya-tidaknya jika saat itu Tape bin Talla sudah meninggal maka ahli warisnya masing-masing Jumriati, Nurlia, Sangkala Dg. Rapi, Ikbar, Usman, Ny. Mantasia, Daeri (dalam perkara Perdata Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks dijadikan sebagai Pihak Tergugat II,III,IV,V,VI, VII,VIII), tidak pernah melakukan keberatan atasnya;
9. Bahwa hasil pengecekan pada BPN Kota Makassar, ternyata diperoleh data bahwa tanah objek jual beli tersebut benar-benar dahulu tanah/milik Ahmad Soedjadi lalu ke Drs. Agustinus Mangapa B (Drs. Agustinus M. Batara) pengecekan mana dilakukan pada tanggal 12-12-2005 Nomor 407 dan diulangi pengecekan pada tanggal 20-06-2016 Nomor 16491



diperoleh data pula bahwa tanah objek sengketa tetap milik Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk), itulah sebabnya baik berdasarkan data fisik (fakta lapangan) maupun Fakta/Data Yuridis atas objek sengketa adalah sama (tidak saling bertentangan);

Demikian sejak tahun 2005 tersebut setelah Tergugat II Intervensi menguasai dan memilik tanah objek *a quo* selanjutnya dilakukan pemagaran (pagar tembok) pada bahagian belakang (pagar tersebut rubuh), sedang pada bahagian muka hanya diberi pagar-pagar bambu dan selama itu tidak ada keberatan dari ahli waris Tape bin Talla masing-masing Jumriati, Nurlia, Sangkala Dg. Rapi, Ikbar, Usman, Ny. Mantasia, Daeri;

10. Bahwa oleh karena Tergugat II Intervensi bertempat tinggal di Jakarta, sehingga Tergugat II Intervensi tidak setiap saat datang melihat tanah objek sengketa, dan nanti pada tahun 2016 Tergugat II Intervensi berkunjung ke Makassar karena ada niat untuk melakukan pembangunan di atas tanah tersebut dan Tergugat II Intervensi berusaha melihat tanah tersebut, ternyata diperoleh informasi bahwa tanah milik Tergugat II Intervensi tersebut telah dijual oleh ahli waris Tape bin Talla yakni masing-masing Jumriati, Nurlia, Sangkala Dg. Rapi, Ikbar, Usman, Ny. Mantasia, Daeri (dalam perkara Perdata Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks Para Tergugat II,III,IV,V,VI,VII,VIII, kepada Ibu Salma (Tergugat I) saat itu bandingkan dengan bukti T.II.Intev-7, 8, 9);
11. Bahwa berdasarkan data diperoleh Tergugat II Intervensi, ternyata jual beli tersebut (jual beli antara para ahli waris Tape bin Talla dengan Ibu Salma dilakukan di hadapan Notaris/PPAT Renaldi Iksan Basong,SH. (itulah sebabnya milik Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk) melakukan gugatan kepada Ibu Salma, para ahli waris Tape bin Talla dan Notaris/PPAT renaldi Iksan Basong, S.H. sebagaimana dalam perkara Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks – *vide* bukti T.II.Intev-7). Bahwa dari hasil keputusan tersebut dimenangkan oleh milik Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk (*vide* bukti T.II.Interv-7, 8, 9). Dengan adanya putusan tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 35/2016 tanggal 28 Juni 2016, dengan dasar



Surat Rinci Persil 3 A D1 Kohir 265b C1 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Renaldi Iksan Basong, SH dinyatakan batal demi hukum (amar putusan poin 7 dan 8 Perkara Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar dan Mahkamah Agung:

Poin 8 "Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli No.35/2016 tanggal 28 Juni 2016, dengan dasar Surat Rinci Persil 3 A D1 Khohir 265b C1. Yang dilakukan oleh Tergugat II (para ahli waris Tape Bin Talla) kepada Tergugat I, yang dibuat oleh Turut Tergugat (Notaris/PPAT Renaldi Iksan Basong,SH) antara Para Tergugat II,III,IV,V,VI,VII,VIII (para ahli waris Tape Bin Talla) kepada Tergugat I atas tanah objek sengketa, batal demi hukum setidak tidaknya dinyatakan tidak mengikat objek sengketa";

Poin 9 "Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat I adalah pembeli beritikad buruk dan tidak patut dilindungi hukum";

Bahwa oleh karena objek tanah yang secara Yuridis Formal maupun Yuridis Materil telah memiliki bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 660/Panakukkang, Gambar Situasi tanggal 17 -10-1980, Nomor 1914 seluas \pm 463 m², atas nama Ahmad Soedjadi (*vide* bukti T.II.Interv-4) sejak tahun 1981 bahkan direferensi menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 20367, Surat Ukur tanggal 21/09/2005, Nomor 00317/2005, seluas \pm 447 m², atas nama Drs. Agustinus M. Batara, selanjutnya ke atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk) maka jika objek yang bersangkutan akan diperjualbelikan dengan menggunakan surat rincik, maka hal tersebut dipastikan bertentangan dengan hukum:

Yurisprudensi MARI Nomor 3176 K/Pdt/1988 "Sebidang tanah yang sudah jelas ada sertifikatnya tidak dapat diperjualbelikan saja berdasarkan surat girik, melainkan harus didasarkan atas sertipikat tanah yang bersangkutan, yang merupakan bukti autentik dan mutlak bukti kepemilikannya, sedangkan surat girik hanya sebagai tanda untuk membayar pajak";

12. Bahwa dari fakta-fakta hukum tersebut sehingga Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks, tanggal 05



Desember 2019 mengabulkan gugatan Penggugat (Tergugat Intervensi saat ini) putusan mana dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 165/Pdt./2020/PT.Mks. tanggal 1 Juli 2020, demikian Putusan Mahkamah Agung Nomor 2373/K/Pdt/2021, tanggal 8 September 2021 (*vide* bukti T.II-Intev-7, 8, 9) dan karena perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap sehingga Lourin Nova (Lourin Nova Pauntuk) melalui kuasa hukumnya mengajukan permohonan eksekusi (*vide* bukti T.II.Intev-10);

13. Bahwa untuk diketahui adanya itikad buruk dan melawan hukum yang dilakukan oleh Ibu Salma, maka sementara laporan tersebut berlangsung ternyata Penggugat dalam perkara TUN tidak memperhatikan upaya hukum (laporan polisi Nomor STBL/1814/VII/2016/Polda Sulsel/Restabes MKSR tanggal 29 Juli 2016 dari laporan tersebut Salma sudah diambil keterangan di Polisi) tersebut lalu dengan serta merta justru melakukan pembangunan rumah di atas tanah objek sengketa tersebut, itulah sebabnya Penggugat melakukan upaya gugatan pada Pengadilan Negeri Makassar agar dalam putusan atas perkara *a quo* dapat memberikan kepastian hukum tentang siapa yang berhak atas tanah *a quo* (bandingkan dengan bukti T.II.Interv-7, 8, 9, 10);

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka adalah tepat dan beralasan hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar berkenan memberikan keputusannya sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara

- Menerima jawaban Tergugat II Intervensi seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Penggugat mengajukan replik tertulis secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 21 Maret 2022 dan terhadap replik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertulis secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 28 Maret 2022;

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-19, kecuali P-3 tidak diajukan sebagai bukti, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Salmah (sesuai fotokopi);
2. Bukti P-2 : Surat Pengakuan Hutang No. SHP: PK 18096PVQ/3823/10/2018, tanggal 3 Oktober 2018 (sesuai fotokopi);
3. Bukti P-4 : Surat Penggugat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN)/ATR Kota Makassar, Perihal: Teguran/Somasi/Pemberitahuan, tanggal 15 Desember 2021 (sesuai asli);
4. Bukti P-5 : Surat Penggugat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN)/ATR Kota Makassar Perihal: Upaya Administrasi Keberatan, tanggal 23 Desember 2021 (sesuai asli);
5. Bukti P-6 : Foto-foto lokasi objek sengketa (sesuai *print out*);
6. Bukti P-7 : Akta Jual Beli Nomor 35/2016, tanggal 28 Juni 2016 (sesuai asli);
7. Bukti P-8 : Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/12273/IMB-B/09/DPM-PTSP, tanggal 13 Maret 2018 (sesuai asli);
8. Bukti P-9 : Foto-foto lokasi objek sengketa (sesuai *print out*);
9. Bukti P-10 : Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia atas nama Tape b. Talla, Desa Pampang Ketjamatan Mangasa, Kabupaten Gowa, tanggal 16 Oktober 1959 (sesuai asli);
10. Bukti P-11 : Lembaran buku Wajib Ipeda atas nama Tape b. Talla (sesuai fotokopi);

Halaman 58 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks

Disclaimer

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



11. Bukti P-12 : Akta Surat Kuasa Nomor 15, tanggal 16 Mei 2016 (sesuai fotokopi);
12. Bukti P-13 : Surat Keterangan Kewarisan, tanggal 23 April 2003 (sesuai fotokopi);
13. Bukti P-14 : Surat Kuasa tanggal 24 April 2003 (sesuai fotokopi);
14. Bukti P-15 : Lembaran gambar peta lokasi tanah Kampung Pampang (sesuai fotokopi);
15. Bukti P-16 : Lembaran Buku Letter C Kelurahan Pampang (sesuai fotokopi);
16. Bukti P-17 : Surat dari Pemerintah Kota Makassar Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, Keterangan Rencana Kota Nomor: 650/00102/DPMPSTSP/II/2018, tanggal 13 Februari 2018 (sesuai asli);
17. Bukti P-18 : KTP atas nama masing-masing Dasri, Jumriati, Mantasia, Usman, Ikbar, Sangkala Dg. Rapi, dan Nurlia (sesuai fotokopi);
18. Bukti P-19 : Kwitansi Pinjaman, Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk. tanggal 23 Agustus 2017 (sesuai 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-6, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor: MP.01.02/4769-73.71/XII/2021, tanggal 28 Desember 2021, Perihal: Somasi/Pemberitahuan Pencekalan Pengalihan Hak (Balik Nama/Mutasi) Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan atas nama Drs. Agustinus M. Batara (sesuai asli);
2. Bukti T-2 : Akta Jual Beli Nomor 27/AJB/PNK/XII/2005, tanggal 28 Desember 2005 (sesuai asli);
3. Bukti T-3 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 20367, Desa/Kel. Pampang, tanggal 14 November 2005, Surat Ukur



Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) (sesuai asli);

4. Bukti T-4 : Surat dari Gunawan Syarifuddin Nomor 254/SMS/GSP/Mks/XII/2021, tanggal 15 Desember 2021, Hal: Somasi/Pemberitahuan Pencekalan Pengalihan Hak (Balik Nama/Mutasi) Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan atas nama Drs. Agustinus M. Batara (sesuai asli);
5. Bukti T-5 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 660/Desa Panaikang, tanggal 2 Mei 1981, Gambar Situasi Nomor 1914, tanggal 17 Oktober 1980, luas 463 m², atas nama Drs. Agustinus M. Batara (sesuai asli);
6. Bukti T-6 : Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Makassar Perkara 24/Pdt.G/2019/PN.Mks (*print out*);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.II.Intv-1 s.d. T.II.Intv-10, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Intv-1 : Akta Hibah Nomor 861/VII/1980 tanggal 12 Juli 1980 (sesuai fotokopi);
2. Bukti T.II.Intv-2 : Akta Jual Beli Nomor 27/AJB/PNK/XII/2005, tanggal 28 Desember 2005 (sesuai asli);
3. Bukti T.II.Intv-3 : Sertipikat Hak Milik Nomor 20367, Desa/Kel Pampang, tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) (sesuai asli);
4. Bukti T.II.Intv-4 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 660/Desa Panaikang, tanggal 2 Mei 1981, Gambar Situasi Nomor 1914, tanggal 17 Oktober 1980, luas 463 m², atas nama



Ahmad Soedjadi (sesuai fotokopi);

5. Bukti T.II.Intv-5 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) sebagai Surat Pemberitahuan Objek Pajak Bumi dan Bangunan (SPOP PBB), NOP: 737110001100901670, atas nama Lourin Nova, tanggal 27 Desember 2005 (sesuai asli);
6. Bukti T.II.Intv-6 : Surat dari Samuel B. Paembonan, SH., MH., Perihal: Somasi Kedua dan Terakhir ditujukan Kepada Ibu Salma, d/a. Kelurahan Pampang, Kecamatan Panakukang di Kota Makassar, tanggal 26 September 2016 (sesuai asli);
7. Bukti T.II.Intv-7 : Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24/Pdt.G/2019/PN Mks, tanggal 05 Desember 2019 (sesuai salinan resmi);
8. Bukti T.II.Intv-8 : Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 165/PDT/2020/PT.MKS tanggal 01 Juli 2020 (sesuai salinan resmi);
9. Bukti T.II.Intv-9 : Putusan Mahkamah Agung Nomor 2373 K/Pdt/2021, tanggal 8 September 2021 (sesuai salinan resmi);
10. Bukti T.II.Intv-10 : Surat dari Samuel B. Palembang, SH. MH., Dk. Kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar, Perihal: Permohonan *Aamaning*/Eksekusi Pengosongan, tanggal 10 Maret 2022 (sesuai asli);

Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya:

Saksi Penggugat

1. Saksi pertama bernama Jumriati;
 - Bahwa Saksi ada hubungan dengan Tape bin Talla sebagai Nenek;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Ibu Salma;
 - Bahwa Saksi pernah menjual tanah kepada Ibu Salma;



- Bahwa Saksi tahu tanah dulu ditempati ahli waris itu tanah kosong di atas objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui Lourin Nova menempati objek sengketa di atas lokasi tanah yang punya ahli waris tersebut;
- Bahwa yang dibangun di atas lokasi itu ada rumah;
- Bahwa Saksi tahu sejak 2016 dibangun rumah;
- Bahwa Saksi tahu sekarang yang menempati lokasi itu Ibu Salma dan sudah dibeli;
- Bahwa di atas lokasi ada bangunan rumah batu dan sudah permanen;
- Bahwa Saksi mengetahui Tape bin Talla punya lokasi tanah karena tanah itu punya nenek dan yang tinggal menempati lokasi sepupu Saksi;
- Bahwa Saksi pernah mengecek buku yang terdaftar di kelurahan punya Tape bin Talla tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia rincik buku f;
- Bahwa Saksi pernah mengecek sebelum Ibu Salma beli tanah;
- Bahwa Saksi tahu dijual tanah itu nilainya Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah);
- Bahwa Saksi menyatakan bahwa tanah itu dijual kepada Ibu Salma dasar menjual ada buku rincik;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada sertipikat di atas lokasi tanah rincik itu;
- Bahwa Saksi tahu nomor rincik Nomor 360;
- Bahwa alasan Saksi ke kelurahan mempertanyakan objek sengketa karena Saksi melihat buku rincik atas nama Tape bin Talla berhubung karena tanah tersebut mau dijual dan bersama Saksi dengan ibu Salma ke sana;
- Bahwa kepada Saksi ditunjukkan Bukti P-10 dan di depan Majelis Hakim mengakui pernah melihat surat bukti P-10;
- Bahwa Saksi mengetahui letak objek sengketa tersebut di Jalan Pampang I masuk kelurahan Pampang;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas letak objek sengketa;

Halaman 62 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



- Bahwa Saksi tahu menguasai tanah/objek sengketa itu Ibu Salma;
- Bahwa pada tahun 2018 ditempati lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu nomor persil 360;
- Bahwa Saksi tahu nomor persil itu diberitahu oleh orang tua Saksi;
- Bahwa benar Saksi pernah di lokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu objek sengketa ini terbit sertipikatnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah sendiri tinggal di lokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas objek sengketa sekarang, hanya tahu sekolah SD;
- Bahwa Saksi tahu sekolah SD itu letaknya sebelah barat itu ada nama Jalan Pampang I;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Ahmad Soedjadi;
- Bahwa Saksi tidak kenal atau dengar namanya Agustinus Batara;
- Bahwa Saksi mengaku sebagai ahli waris dari Tape bin Talla ada berapa orang banyak;
- Bahwa Saksi tahu punya tanah Tape bin Talla ini luasnya kurang lebih 443 m² dijual ke Ibu Salma;
- Bahwa tidak pernah dijual kepada pihak-pihak yang lain;
- Bahwa tidak pernah menjual tanah ke Hamsah bin Musa;
- Bahwa tidak pernah dihibahkan kepada Haseng ke Musa;
- Bahwa tidak pernah dengar dengan Lourin Nova;
- Bahwa Saksi pernah melihat orang BPN datang mengukur tanah itu pada tahun 2017;
- Bahwa Saksi tahu yang diukur tanah yang mau dijual ke Ibu Salma;
- Bahwa yang mengajukan permohonan saudara dari bapak Saksi;
- Bahwa Saksi tahu tanah diukur untuk dijual;
- Bahwa Bapak Saksi sudah meninggal dan Saksi lupa kapan tahunnya;
- Bahwa tahu nama ahli waris Satia itu istrinya bapak Saksi;
- Bahwa Saksi tahu pada waktu menjual tanah seluas 443 m² ke Ibu Salma tersebut itu ikut semua orang di dalam ahli waris dan



menandatangani masing-masing yaitu Nurlia, Sangkala dg. Rapi, Ikbar, Usman, Mantasia, Dasri, dan Saksi;

- Bahwa Saksi tahu tidak di atas objek sengketa ada sengketa;
- 2. Saksi kedua bernama Mardiana;
 - Bahwa Saksi tinggal di Ujung Pandang dan lahir di Pampang;
 - Bahwa Saksi pernah dengar nama Tape di Pampang dan oleh Saksi dipanggil sebagai nenek;
 - Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah di Jalan Pampang I dari Tape bin Talla;
 - Bahwa Saksi pada waktu kecil mengetahui tanah itu karena Saksi sering ambil jambu di lokasi tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi umur 13 tahun pada waktu itu masih kecil;
 - Bahwa Saksi pernah tinggal di lokasi tanah tersebut dekat lokasi sekolah SDN Pampang;
 - Bahwa Saksi mengetahui tanah itu punya Tape bin Talla, Saksi sering ambil jambu di samping sekolah SD dan orang tua Saksi menyatakan bahwa tanah itu punyanya Daeng Tape;
 - Bahwa Saksi tinggalnya di Pampang;
 - Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah objek sengketa dekat;
 - Bahwa Saksi diperlihatkan surat dari ahli waris tahun 2012;
 - Bahwa Saksi mengetahui surat ahli waris, sama dengan lokasi tanah objek sengketa dan tahun 2016;
 - Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah lokasi objek sengketa yaitu:
 - Selatan : berbatasan dengan sekolah SD Inpres Pampang I;
 - Barat : berbatasan Jalan Pampang;
 - Timur : berbatasan tanah milik Ny. Tiko;
 - Utara : berbatasan tanah milik H. Nurdin;
 - Bahwa Saksi tahu sekolah SD itu jalan Pampang;
 - Bahwa pada waktu dulu kesana pernah mengambil jambu di lokasi tanah dalam bentuk masih tanah kosong dan ada pohon jambu di dalam;
 - Bahwa pada waktu itu tanah kosong tidak ada pagarnya;



- Bahwa dulu tanah itu tidak ada rumah di atas di bangun pondok-pondok;
- Bahwa Saksi tahu bangun rumah di atas lokasi rumahnya ahli waris rumah gubuk-gubuk bukan permanen dan tahun 2005 dibangun;
- Bahwa Saksi tahu Ibu Salma beli tanah tahun 2016;
- Bahwa ahli waris tinggal di situ Nanne, anaknya Tape;
- Bahwa rumah yang dibeli sama Ibu Salma tahun 2016, tidak ada bangunan, sudah keluar ahli waris;
- Bahwa sekarang Ibu Salma bangun rumah batu dalam bentuk permanen;
- Bahwa selama Saksi tinggal disana ditempati lokasi tanah tidak pernah ada terbit sertipikat;
- Bahwa Saksi pernah dengar Ahmad Soedjadi, mertua sepupunya saya yang ada tanah dekat samping tanah kosong;
- Bahwa Ahmad Soedjadi tidak ada rumahnya sudah dijual kepada Munir;
- Bahwa Saksi tahu selatan berbatasan dengan Sekolah SD Inpres Pampang sekarang Ibu Salma setelah itu Pak Munir;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar nama Agustinus Batara;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar nama Lourin Nova;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat orang BPN datang mengukur lokasi tanah tersebut;
- Bahwa Saksi menyatakan bahwa Pak Soedjadi tinggal di lokasi di dalamnya ada rumah gubuk-gubuk dipasang dinding tripleks;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai surat-surat dari Ahmad Soedjadi atau dipanggil Sangaji;
- Bahwa Saksi tidak tahu dari mana Ahmad Soedjadi peroleh tanah tetapi pernah tinggal di lokasi;

Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi di persidangan meskipun telah diberi kesempatan secara patut;

Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukannya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 17 Mei



2022, sedangkan Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;

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

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 20367/Kelurahan Pampang, diterbitkan tanggal 14 November 2005, Surat Ukur Nomor 00317/2005, tanggal 21 September 2005, luas 447 m², atas nama Lourin Nova (Lourin Nova Pauntu) (*vide* bukti T-3 = T.II.Intv-3);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban dalam eksepsi dan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo* Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara;

Dalam Eksepsi

Eksepsi Tergugat:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi gugatan telah lewat waktu;
3. Eksepsi Penggugat tidak memiliki kepentingan;
4. Eksepsi gugatan Penggugat Kabur;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Eksepsi Kompetensi Absolut;
2. Eksepsi gugatan telah lewat waktu;
3. Eksepsi Penggugat tidak memiliki *legal standing*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Pengadilan dengan kewenangannya berdasarkan asas dominus litis terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi gugatan telah lewat waktu (kedaluwarsa) sebagai berikut:



Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditentukan "*gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 55 tersebut menyebutkan bahwa "*bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat. Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari dihitung sejak hari pengumuman tersebut*";

Menimbang, bahwa Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya bagi pihak yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara yang digugat, penghitungan tenggang waktu dapat berpedoman pada kaidah hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, Reg. Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 19 November 1994 dan Reg. Nomor 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002, yang mana dalam Yurisprudensi tetap tersebut memuat kaidah hukum "*bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya adalah sembilan puluh hari dihitung secara kasuistis sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut*";

Menimbang, bahwa menurut dalil eksepsi Tergugat, objek sengketa diketahui oleh Penggugat sejak tanggal adanya gugatan yang disebutkan oleh Penggugat dalam suratnya yakni Perkara Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks (Tahun 2019) sedangkan Tergugat II Intervensi mendalilkan Penggugat telah mengetahui objek sengketa saat melalui somasi tahun 2016 yang ditujukan kepada Penggugat dan melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri;



Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan mengetahui objek sengketa pada sekitaran bulan Desember 2021, kemudian Penggugat mengajukan gugatan *a quo* pada 9 Januari 2022 karena merasa kepentingannya dirugikan (*vide* posita gugatan angka 10 halaman 7);

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mencermati Bukti Surat berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar dalam sengketa perdata Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks, tanggal 5 Desember 2019, Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 165/PDT/2020/PT.Mks, tanggal 1 Juli 2022, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2373 K/Pdt/2021 tanggal 8 September 2021 (*vide* bukti surat T.II.Intv-7, T.II.Intv-8, T.II.Intv-9) diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa benar dalam Salinan Putusan tersebut disebutkan pihak-pihak, Lourin Nova atau Lourin Nova Pauntuk selaku Penggugat (Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks) melawan Ibu Salma, dkk selaku Para Tergugat (Penggugat dalam Perkara Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks);
2. Bahwa benar Putusan sengketa perdata tersebut adalah menyangkut kepemilikan atas sebidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat atas nama Lourin Nova, namun lokasi dimaksud ditempati oleh Ibu Salma;
3. Bahwa benar Putusan atas sengketa perdata tersebut telah berkekuatan hukum tetap;
4. Bahwa benar dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks, tanggal 5 Desember 2019, bagian "TENTANG DUDUK SENGKETA" telah nyata-nyata disebutkan dalam gugatannya mengenai objek sengketa dan telah pula dicantumkan dalam jawaban;
5. Bahwa benar dalam pembuktian, telah dihadirkan objek sengketa sebagai bukti surat;
6. Bahwa benar sengketa perdata tersebut telah memutuskan Lourin Nova atau Lourin Nova Pauntuk sebagai pemilik sah tanah objek sengketa dan memerintahkan Ibu Salma untuk mengosongkan tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas bukti surat tersebut maka telah terbukti dalil Penggugat yang menyatakan baru mengetahui objek sengketa pada



sekitaran bulan Desember 2021 adalah tidak beralasan hukum, karena Penggugat adalah sebagai pihak dalam sengketa perdata sehingga patut dinilai telah mengetahui dan telah merasa dirugikan adanya sertipikat objek sengketa sejak objek sengketa dituangkan dalam jawab jinawab, dihadirkan dalam pembuktian bukti surat, dan dituangkan dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks, tanggal 5 Desember 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T.II.Intv-7, T.II.Intv-8, T.II.Intv-9 tersebut, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Penggugat telah mengetahui dan telah merasa dirugikan dengan terbitnya sertipikat objek sengketa pada saat sengketa perdata di Pengadilan Negeri Makassar atau setidaknya tidak terhitung sejak Putusan Nomor 24/Pdt.G/2019/PN.Mks, pada tanggal 5 Desember 2019, dan apabila dihubungkan dengan pengajuan gugatan Penggugat yang didaftarkan pada tanggal 18 Januari 2022 maka gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, Reg. Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 19 November 1994 dan Reg. Nomor 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002, oleh karenanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi terkait gugatan telah lewat waktu (kedaluwarsa) patut untuk dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi gugatan telah lewat waktu (kedaluwarsa), maka eksepsi selebihnya yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap pokok perkara *in casu* dipertimbangkan sebagai berikut;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan diajukan lewat waktu (kedaluwarsa) diterima maka terhadap pokok perkara tidak relevan lagi dipertimbangkan sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI

Eksepsi:

Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan lewat waktu (kedaluwarsa);

Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp583.000,00 (lima ratus delapan puluh tiga ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, pada hari Senin, tanggal 30 Mei 2022, oleh R. Basuki Santoso, S.H., M.H. Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar sebagai Hakim Ketua Majelis, Muhammad Aly Rusmin, S.H. dan Taufik Adhi Priyanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Jasman, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar serta dihadiri secara elektronik oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

Halaman 70 dari 71 halaman. Putusan Nomor 10/G/2022/PTUN.Mks



Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Muhammad Aly Rusmin, S.H.

ttd

Taufik Adhi Priyanto, S.H., M.H.

Hakim Ketua Majelis,

ttd

R. Basuki Santoso, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Jasman, S.H.

Biaya-biaya perkara:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. A T K	Rp 150.000,00
3. Panggilan-panggilan	Rp 323.000,00
4. PNBP	Rp 40.000,00
5. Meterai	Rp 20.000,00
6. Redaksi	Rp 20.000,00
Jumlah	Rp 583.000,00

(lima ratus delapan puluh tiga ribu Rupiah)