



**PUTUSAN**

Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Palu yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara melalui persidangan elektronik pada tingkat pertama dengan Acara Biasa telah menjatuhkan Putusan di bawah ini, dalam sengketa antara:

Nama : **Hi. ANDI MUH. IRVAN, S.E.**  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Tempat Tinggal : Jalan Ganogo Nomor 14, RT/RW. 002/002,  
Kelurahan Boyaoge, Kecamatan Tatanga, Kota  
Palu Provinsi Sulawesi Tengah.  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08  
November 2021, telah memberikan kuasa kepada:  
**1. Idris Mamonto, S.H., M.H.**  
**2. Mohamad Safrin, S.H., M.H.**  
**3. Muhamat Irfan Taufik, S.H., M.H.**  
**4. Abdul Aziz Billah Djangaritu, S.H., M.H.**  
**5. Mohamad Faisal, S.H.**  
**6. Takbir, S.H.**  
**7. Jayadin, S.H., C.Me.**

Seluruhnya kewarganegaraan Indonesia,  
pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada  
Kantor Hukum **NANOA & ASSOCIATES**,  
beralamat di Jalan Bungi Indah, RT/RW 004/004,  
Kelurahan Nunu, Kecamatan Tatanga, Kota Palu,  
Provinsi Sulawesi Tengah, domisili elektronik pada  
alamat email [idrismamonto261@gmail.com](mailto:idrismamonto261@gmail.com).  
Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**M E L A W A N**

Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA  
PALU**  
Tempat : Jalan R.A. Kartini Nomor 110 Kota Palu Provinsi  
Kedudukan : Sulawesi Tengah;

Halaman 1 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:  
16/SKU-72.71.MP.02.01/XII/2021 tanggal 2  
Desember 2021, telah memberikan kuasa  
kepada:

1. **Reny Dota, S.H.**, jabatan Plt. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. **Hardiana Udji Mallawan, S.E.**, jabatan Analis Pengelolaan Keuangan Anggaran dan Belanja Negara;
3. **Khaiffah Krairunnisa Loleh, S.H.**, jabatan Analis Hukum Pertanahan;
4. **Muhammad Anugrah Zamzani Razak**, jabatan Asisten Pengadministrasi Umum;
5. **Srianti Rapang, S.H.**, jabatan sebagai Operator Komputer;

Seluruhnya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Nomor 1 – 3 Pegawai Negeri Sipil, Nomor 4 -5 Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada kantor Pertanahan Kota Palu, memilih domisili hukum pada Kantor Pertanahan Kota Palu Jalan R.A. Kartini No. 110 Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, dengan domisili elektronik pada alamat email bnpaluseksi5@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

DAN

Nama : **EFENDY LAMANGKONA**

Kewarganegaraan : Indonesia

Tempat Tinggal : Jalan Banteng Raya Nomor 23, RT 003 RW 005, Kelurahan Birobuli Selatan, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Januari 2022, telah memberikan kuasa kepada:

1. **Harun, S.H.**

2. **Yonatan Tandil Bua, S.H.**

Seluruhnya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Perhimpunan Bantuan Hukum Rakyat

Halaman 2 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PBHR) Sulawesi Tengah, yang beralamat di BTN Baliase Blok S1 Nomor 03, Desa Baliase, Kecamatan Marawola, Kabupaten Sigi, Provinsi Sulawesi Tengah, dan domisili elektronik pada alamat email: harun\_30m@yahoo.co.id.

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Palu tersebut :

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 75/PEN-DIS/2021/PTUN.PL tanggal 18 November 2021 tentang Penetapan Pemeriksaan Perkara ini dengan Acara Biasa;
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 75/PEN-MH/2021/PTUN.PL tanggal 18 November 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 75/PEN-MH/2021/PTUN.PL tanggal 31 Maret 2022 tentang Penggantian Sementara Susunan Majelis Hakim;
4. Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 75/PEN-MH/2021/PTUN.PL tanggal 07 April 2022 tentang Penunjukan Kembali Susunan Majelis Hakim;
5. Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 75/PEN-PPJS/2021/PTUN.PL tanggal 18 November 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
6. Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 75/PEN-PPJS/2021/PTUN.PL tanggal 07 Maret 2022 tentang Penggantian Sementara Panitera Pengganti;
7. Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 75/PEN-PPJS/2021/PTUN.PL tanggal 21 Maret 2022 tentang Penunjukan Kembali Panitera Pengganti;
8. Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 75/PEN-PPJS/2021/PTUN.PL tanggal 31 Maret 2022 tentang Penggantian Sementara Panitera Pengganti;
9. Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 75/PEN-PPJS/2021/PTUN.PL tanggal 04 April 2022 tentang Penunjukan Kembali Panitera Pengganti;
10. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 75/PEN-PP/2021/PTUN.PL tanggal 22 November 2021 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;

Halaman 3 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



11. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 75/PEN-HS/2021/PTUN.PL tanggal 30 Desember 2021 tentang Penetapan Hari Sidang;
12. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL tanggal 30 Desember 2021 tentang Penetapan Jadwal Persidangan;
13. Telah membaca Putusan Sela Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL tanggal 3 Februari 2022;
14. Telah membaca keseluruhan berkas perkara Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL, dan mendengarkan keterangan Para Saksi serta Para Pihak dalam perkara ini;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Bahwa Penggugat dalam gugatan tertanggal 17 November 2021 yang teregister secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu pada tanggal 18 November 2021 dengan Register Perkara Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL dan telah diperbaiki secara formal pada tanggal 30 Desember 2021, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

### I. OBJEK SENGKETA

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 00948/Kelurahan Baiya, tanggal 13 Juli 2015, NIB 19050707.01506, Surat Ukur No. 00719/Baiya/2014, tanggal 16 Desember 2014, luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona. Selanjutnya disebut Objek Sengketa.

### II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

#### (2.1) Kompetensi Relatif

Kompetensi Relatif suatu badan pengadilan ditentukan oleh batas daerah hukum yang menjadi kewenangannya. Suatu badan pengadilan dinyatakan berwenang untuk memeriksa suatu sengketa apabila salah satu pihak yang sedang bersengketa (Penggugat/ Tergugat) berkediaman di salah satu daerah hukum yang menjadi wilayah hukum pengadilan itu. Untuk pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara pengaturannya terdapat dalam Pasal 6 dan Pasal 54 UU No. 5 tahun 1986. Pasal 6 menentukan batas daerah hukum suatu pengadilan Tata Usaha Negara. Batas daerah hukum itu dibedakan atas tiga wilayah yang meliputi wilayah Kotamadya, Kabupaten dan wilayah Propinsi. Pasal 6 tersebut selengkapnya berbunyi:



1. Pengadilan Tata Usaha Negara berkedudukan di Kota madya atau ibu kota Kabupaten, dan daerah hukumnya meliputi wilayah Kotamadya atau Kabupaten.
2. Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara berkedudukan di ibu kota Propinsi, dan daerah hukumnya meliputi wilayah Propinsi.

Adapun kompetensi yang berkaitan dengan tempat kedudukan atau tempat kediaman para pihak, yakni pihak Penggugat atau pihak Tergugat - diatur tersendiri di dalam pasal 54 yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) *Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat.*
- (2) *Apabila Tergugat lebih dari satu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan berkedudukan tidak dalam satu daerah hukum Pengadilan, gugatan diajukan kepada Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan salah satu badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.*
- (3) *Dalam hal tempat kedudukan Tergugat tidak berada dalam daerah hukum Pengadilan tempat kediaman Penggugat, maka gugatan dapat diajukan ke Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat kediaman Penggugat untuk selanjutnya diteruskan kepada Pengadilan yang bersangkutan.*
- (4) *Dalam hal-hal tertentu sesuai dengan sifat sengketa Tata Usaha Negara yang bersangkutan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, gugatan dapat diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kediaman Penggugat.*
- (5) *Apabila Penggugat dan Tergugat berkedudukan atau berada di luar negeri, gugatan diajukan kepada Pengadilan di Jakarta.*
- (6) *Apabila Tergugat berkedudukan di dalam negeri dan Penggugat di luar negeri, gugatan diajukan kepada Pengadilan di tempat kedudukan Tergugat.*

Bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara berfungsi untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat dan sekaligus memberikan kemudahan bagi warga masyarakat pencari keadilan, maka dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 telah digariskan ketentuan-ketentuan yang menyatakan antara lain :

1. Tempat kedudukan Pengadilan Tata Usaha Negara terdapat di Kotamadya atau Ibukota Kabupaten, sehingga dengan kedudukan itu akan lebih mempermudah rakyat mencapainya.



2. Penggugat dapat mengajukan gugatannya kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang paling dekat dengan tempat kediamannya untuk kemudian diteruskan ke Pengadilan yang berwenang mengadilinya.
3. Bahkan dalam hal-hal tertentu gugatan dimungkinkan untuk diadili oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi tempat kediaman penggugat.

## (2.2) Kompetensi Absolut

Kompetensi absolut berkaitan dengan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili suatu perkara menurut obyek atau materi atau pokok sengketa.

Adapun yang menjadi obyek sengketa Peradilan Tata Usaha Negara adalah perbuatan pemerintah yang "mengeluarkan Keputusan (*Beschikking*)". Sedangkan perbuatan pemerintah lainnya yakni melakukan perbuatan materiil (*materiele daad*) dan mengeluarkan peraturan (*regeling*) masing-masing merupakan kewenangan Peradilan Umum dan Mahkamah Agung. Kompetensi absolut PTUN adalah sengketa Tata Usaha Negara yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1 angka 4 UU No. 5 tahun 1986). Dalam Pasal 1 angka 4 disebutkan *bahwa timbulnya sengketa Tata Usaha Negara adalah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara.*

Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara secara stipulatif dirumuskan dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi;

*Keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum Perdata.*

Berdasarkan penjelasan pasal tersebut diatas maka Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) memiliki unsur-unsur sebagai berikut;

- a. Penetapan tertulis;
- b. Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN;
- c. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bersifat kongkret, individual, dan final;
- e. Menimbulkan akibat hukum;
- f. Seseorang atau badan hukum perdata.

Lebih lanjut pada Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara, adalah "*Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.*"

Unsurnya sebagai berikut;

- a. Ketetapan tertulis; Objek Sengketa yang dikeluarkan Tergugat tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau ditentukan serta merupakan suatu tindakan faktual sebagaimana dalam Objek Sengketa;
- b. Dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan; Objek Sengketa dikeluarkan oleh Tergugat selaku Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- c. Penyelenggaraan pemerintahan; Objek Sengketa dikeluarkan oleh Tergugat selaku Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dalam lingkup eksekutif.

Kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara yang mengadili sengketa Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 1 angka 10 UU No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan bahwa;

*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Dari ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara terdiri dari beberapa unsur, yaitu:

- a. Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara;
- b. Sengketa tersebut antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- c. Sengketa yang dimaksud sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara.

Selain itu pula dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa

Halaman 7 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Pemerintahan, juga mengatur kewenangan memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara menyebutkan;

*“Sengketa Administrasi Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara warga masyarakat dengan Badan dan/atau pejabat pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan/atau tindakan pemerintahan berdasarkan hukum publik”*

Bahwa berdasarkan Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, menyatakan:

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

kemudian pada Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, menyatakan:

(1) *“Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut.”*

(2) *“Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan.”*

Yang dimaksud dengan upaya administratif dijelaskan dalam Pasal 75 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan *“Upaya Administratif terdiri atas keberatan dan banding administrasi.*

Selain itu pula, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyatakan;

*Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara Perubahan paradigma beracara di Peradilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan: Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara*

a. *Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan.*

Halaman 8 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



- b. Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah, yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan pemerintahan (Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan *onrechtmatige overheidsdaad* (OOD).
- c. Keputusan tata usaha negara yang sudah diperiksa dan diputus melalui upaya banding administrasi menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa terhadap terbitnya Objek Sengketa Penggugat mendapat informasi dari Pegawai Kantor Pertahanan Kota Palu, pada saat melakukan pengurusan balik nama untuk ahli waris. Pada saat mendapat informasi tersebut Penggugat melakukan upaya administratif untuk mengetahui secara jelas dan pasti apakah benar ada tumpang tindih sertipikat, untuk mengetahui secara jelas dan pasti Penggugat menyampaikan keberatan, terhadap keberatan dimaksud Tergugat mengundang Penggugat secara tertulis melalui Undangan Mediasi Nomor:596/UND-MP.01.01/IX/2021 pada tanggal 16 September 2021 atas dasar surat keberatan Penggugat tanggal 08 September 2021, untuk melakukan mediasi pada tanggal 20 September 2021 di Ruang Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertahanan Kota Palu, pada tanggal tersebut Penggugat **baru mengetahui secara jelas dan pasti** dan melihat secara langsung Objek Sengketa/Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat yang terbit diatas sertipikat milik almarhumah Hajjah Rahmawati yang sangat merugikan kepentingan Penggugat dan ahli waris lainnya, serta telah dilakukan banding administrasi pada tanggal 15 Oktober 2021 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah sebagai atasan langsung Tergugat.

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dijelaskan diatas, dimana kedudukan hukum Penggugat dan Tergugat berada di Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah, maka berdasarkan yurisdiksi Pengadilan Tata Usaha Negara Palu memiliki kewenangan relatif untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*., Demikian halnya kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu mengadili Sengketa Tata Usaha Negara/Sengketa Administrasi Pemerintahan telah terpenuhi sebagaimana Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat dalam bentuk Penetapan tertulis, Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN, Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Bersifat kongkret, individual, dan final, Menimbulkan akibat hukum, Seseorang atau badan hukum perdata sebagaimana diatur



dalam Pasal Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009. Maka, menurut hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Palu berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

### III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

(3.1) Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:

*“orang atau Badan Hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang 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”*

(3.2) Bahwa Penggugat adalah seorang Anak kandung dari almarhumah Hj. Rahmawati yang telah meninggal dunia pada tanggal 4 November 2017 di Palu;

(3.3) Bahwa almarhumah Hj. Rahmawati meninggalkan ahli waris 5 (lima) orang anak yaitu masing-masing;

1. Andi Syafruddin
2. Hi. Andi Muh. Irvan, SE (Penggugat)
3. Hj. Rosida
4. Evi Oktaviani
5. Zul Fahmi

Berdasarkan Surat Keterangan Warisan tanggal 16 Juni 2021, Nomor: 474.2/451/KMJ/VI/2021 disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah Kamonji serta dikuatkan oleh Camat Palu Barat pada tanggal 18 Juni 2021 Nomor: 590/352/VI/2021.

(3.4) Bahwa para ahli waris almarhumah Hj. Rahmawati menyerahkan pengurusan seluruh tanah-tanah milik almarhumah Hj. Rahmawati kepada Penggugat. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 1 Oktober 2021 yang ditanda tangani seluruh ahli warisnya;

(3.5) Bahwa almarhumah Hj. Rahmawati adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pantoloan sebagaimana sertipikat hak milik sebagai berikut;

1. Sertipikat Hak Milik Nomor: 429/Kelurahan Pantoloan, tanggal 26 Oktober 1994, Surat Ukur Nomor 7654/1994 tanggal 26 Oktober 1994, luas 1200 M<sup>2</sup> tercatat atas nama HAJJA RAHMAWATI;



2. Sertipikat Hak Milik Nomor: 450/Kelurahan Pantoloan tanggal 25 Januari 1995, Surat Ukur Nomor 133/1996 tanggal 25 Januari 1996, luas 2.065 M<sup>2</sup> tercatat atas nama HAJJAH RAHMAWATI;
  3. Sertipikat Hak Milik Nomor: 432/Kelurahan Pantoloan tanggal 24 April 1995, Surat Ukur 1182/1995 tanggal 24 April 1995 luas 850 M<sup>2</sup> tercatat atas nama HAJJAH RAHMAWATI;
  4. Sertipikat Hak Milik Nomor: 449/Kelurahan Pantoloan, tanggal 25 Januari 1996, Surat Ukur 132/1996 tanggal 25 Januari 1996, luas 3.296 M<sup>2</sup> tercatat atas nama HAJJAH RAHMAWATI;
- (3.6) Bahwa dengan terbitnya Objek Sengketa diatas tanah milik orang tua Penggugat sebagaimana angka (3.5) yang diketahui oleh Penggugat pada saat dilakukan mediasi pada tanggal 20 September 2021 dan melalui aplikasi resmi Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) "SENTUH TANAHKU", telah menimbulkan kerugian materil bagi Penggugat dan ahli waris lainnya yaitu tidak dapat menikmati haknya dari Pewaris dikarenakan adanya tumpang tindih sertipikat atau setidaknya-tidaknya potensi kerugian karena pemegang hak menjadi tumpang tindih akibatnya tidak mendapat kepastian hukum;
- (3.7) Bahwa gugatan *a quo* yang diajukan oleh Penggugat sudah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

#### IV. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN

- (4.1) Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan:
- "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*
- (4.2) Bahwa berdasarkan Pasal 48 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan



Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa;

*(1) Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka sengketa tata usaha negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia.*

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

(4.3) Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempu Upaya Administratif, menyatakan bahwa;

*“Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.”*

(4.4) Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2015, tanggal 29 Desember 2015 dimana pada Bagian E. Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara Nomor 1 tentang tenggang waktu pengajuan gugatan oleh pihak yang tidak dituju oleh suatu KTUN namun merasa kepentingannya dirugikan oleh KTUN tersebut ditentukan sebagai berikut:

*Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang*

*Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung “sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut” diubah menjadi dihitung “sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya;*

(4.5) Bahwa secara tertulis Tergugat mengundang Penggugat melalui Undangan Mediasi Nomor:596/UND-MP.01.01/IX/2021 pada tanggal 16



September 2021 atas dasar surat keberatan Penggugat tanggal 08 September 2021, untuk melakukan mediasi pada tanggal 20 September 2021 di Ruang Saksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Palu;

- (4.6) Bahwa dalam mediasi yang dilaksanakan pada hari senin tanggal 20 September 2021 yang disaksikan para pihak maupun para saksi, Penggugat baru mengetahui secara jelas dan pasti serta melihat secara langsung Objek Sengketa/Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat yang terbit diatas sertipikat milik almarhumah Hajjah Rahmawati yang sangat merugikan kepentingan Penggugat dan ahli waris lainnya;
- (4.7) Bahwa selain itu pula, Penggugat telah melakukan Upaya Administratif, maka apabila dihubungkan dengan tanggal diajukannya perkara *a quo* masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

## V. ALASAN-ALASAN GUGATAN

### (5.1) Riwayat Tanah

- 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 429 Kelurahan Pantoloan Nomor Surat Ukur 7654/1994 Kecamatan Tawaili Kabupaten/Kotamadya Donggala (Sekarang Kota Palu) Luas 1.200 M<sup>2</sup> Pemegang Hak Milik Hajja RAHMAWATI.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang tertulis dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 429 Kelurahan Pantoloan khususnya pada "LEMBAR TAMBAHAN UNTUK BUKU TANAH/SERTIPIKAT" merupakan tanah milik Hajja RAHMAWATI yang diperolehnya dari proses Jual-Beli secara sah antara Hajja RAHMAWATI sebagai Pembeli dan MOH. SYARIF MAHMUD sebagai Penjual yang dilakukan dihadapan FARID, SH Notaris / PPAT Kota Palu kemudian didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Palu dengan di tandatangani oleh H. MUCHTAR, SH.,MH Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu pada tanggal 15 Maret 2011.

Bahwa sebelum adanya Jual-Beli antara Hajja RAHMAWATI dengan Pemilik sebelumnya dapat kami uraikan proses perahilan kepemilikan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 429 Kelurahan Pantoloan berdasarkan uraian-uraian yang tertera pada Buku Tanah pada sertipikat tersebut.

- 1.1. Bahwa sertipikat Hak Milik No. 429 Kelurahan Pantoloan dengan luas 1200 M<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala (Sekarang BPN Kota Palu) yang ditanda



tangani pada tanggal 26 Oktober 1994 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala Bapak ALEXANDER BOVE, SH dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama MOH. SYUKRI MAHMUD yang diperolehnya dengan cara membeli dari saudara IRWAN ABDURRAHMAN berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Hans Kansil, SH. Notaris-PPAT Kota Palu tanggal 26 Mei 1994 No.148/55.P.B/1994 antara IRWAN ABDURRAHMAN sebagai Penjual dengan MOH. SYUKRI MAHMUD sebagai Pembeli yang mana objek tanah tersebut dapat dilihat pada Poin "Asal Persil" merupakan Pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 423 Kelurahan Pantoloan. Bahwa berdasarkan akta jual beli tersebut kemudian didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala sebagaimana tertera dalam lembar "Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Dan Pencatatan Lainnya" pada Buku Tanah yang ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala ALEXANDER BOVE, SH.MH pada tanggal 24 November 1994.

- 1.2. Bahwa berdasarkan Akta Hipotik yang dibuat oleh dan dihadapan Anand Umar Adnan,SH Notaris-PPAT Kota Madya Palu Prop.Sul-Teng tanggal 30 April 1996. No.288/240.HP-PU/IV/1996 sertipikat Hak Milik Nomor 429 Kelurahan Pantoloan ini dibebani Hipotik pertama sebesar Rp.16.200.000 Kepada PT. Bank Pembangunan Indonesia (Persero) berkedudukan di Jakarta. Berdasarkan Sertifikat Hipotik No.159/1996 dan kemudian di daftarkan serta ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala Drs. ARIEF AKSAH.
- 1.3. Bahwa sebagaimana tertera pada buku tanah sertipikat tersebut; berdasarkan surat dari Bank Pembangunan Indonesia pada tanggal 14-7-1997 yang menerangkan bahwa sertipikat Hipotik nomor 159/1996 tersebut di Hapus;
- 1.4. Bahwa pada tanggal 14-7-1997 sertipikat tersebut kembali dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp.18.000.000 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 30 juni 1997 oleh PT. BANK DANAMON INDONESIA berkedudukan di Jakarta.
- 1.5. Bahwa pada tanggal 4-7-2000 berdasarkan surat dari PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk tanggal 16 Mei 2000 nomor 920/HK.PL/05.00. yang pada intinya menyatakan Hak Tanggungan ini Hapus. sebagaimana tertera dalam buku tanah



yang ditandatangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu, Drs. ARIEF AKSAH.

- 1.6. Bahwa pada tanggal 21-9-2004 sesuai dengan apa yang dibuat oleh PPAT FARID,SH Notaris di Palu tanggal 25 Agustus 2004 No.247/VIII/PB/2004 Peringkat I (Pertama) berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan No. 1387/2004 oleh PT. Bank Tabungan Negara yang berkedudukan di Jakarta. sebagaimana tertera dalam buku tanah yang ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu, Drs. ARIEF AKSAH
- 1.7. Bahwa berdasarkan surat dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Kantor Cabang Palu. Tanggal 22 Desember 2005 No.238.PLU.III/RS/XII/2005 yang pada intinya menyatakan Hak Tanggungan tersebut telah Hapus./ di hapus. sebagaimana tertera dalam buku tanah yang ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu DANNI RETY, SH pada tanggal 27 Desember 2005.
- 1.8. Bahwa sesuai APHT yang dibuat oleh PPAT ADNAN UMAR ANAN, SH.,MH Notaris di Kota Palu. Tanggal 22 Desember 2005 No.479/PU-XII/2005. Peringkat I (Pertama) telah dibebani Hak Tanggungan Oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Yang berkedudukan di Jakarta. Dengan sertifikat Hak Tanggungan No. 01/2006 sebagaimana tertera dalam buku tanah yang ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu DANNI RETY, SH pada tanggal 03-1-2006.
- 1.9. Bahwa berdasarkan surat dari PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk. Cabang Palu-Hasanudin tanggal 21 Juni 2007 yang pada intinya menyatakan Hak Tanggungan Ini telah hapus / di hapus. sebagaimana tertera dalam buku tanah yang ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu ANDIK SUPARMIN, MM pada tanggal 21-06-2007.
- 1.10. Bahwa berdasarkan Akta Jual-Beli antara MOH. SYUKRI MAHMUD sebagai Penjual dan Hajja RAHMAWATI sebagai Pembeli yang dibuat oleh dan dihadapan FARID,SH PPAT Kota Palu tanggal 01 Maret 2011 No. 250/PU/III/2011. Kemudian didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Palu sebagaimana tertera dalam buku tanah yang ditandatangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu H. MUCHTAR, SH.,MH pada tanggal 15-03-2011.



Berdasarkan uraian-uraian diatas dapat diketahui dengan jelas bahwa status kepemilikan terhadap Objek Tanah SHM No. 429 Kelurahan Pantoloan adalah milik Hajja Rahmawati yang diperolehnya berdasarkan Jual Beli dengan Pemilik Sah yaitu MOH. SYUKRI MAHMUD pada tanggal 1 Maret 2011 dihadapan Notaris / PPAT FARID. SH dan kemudian dikuatkan dengan cara di daftarkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kota Palu sehingga dilakukan perubahan status pemegang Hak menjadi milik Hajja RAHMAWATI.

- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 450 Kelurahan Pantoloan Nomor Surat Ukur 133/1996 Kecamatan Tawaili Kabupaten/Kotamadya Donggala (Sekarang Kota Palu) luas 2.065 M<sup>2</sup> Pemegang Hak Milik Hajja RAHMAWATI.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang tertulis dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 450 Kelurahan Pantoloan khususnya pada "LEMBAR TAMBAHAN UNTUK BUKU TANAH/SERTIFIKAT" merupakan tanah milik Hajja Rahmawati yang diperolehnya dari proses Jual-Beli antara M. SYUKRI MAHMUD sebagai Penjual dan Hajja Rahmawati sebagai Pembeli yang dilaksanakan dihadapan FARID, SH PPAT Kota Palu pada tanggal 01 Maret 2011 dan di daftarkan pada Kantor Pertanahan serta di tandatangani oleh H. MUCHTAR, SH.,MH Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu pada tanggal 15 Maret 2011;

2.1. Bahwa sebelum adanya Jual-Beli antara Hajja Rahmawati dengan Pemilik sebelumnya dapat kami uraikan proses peralihan kepemilikan Sertipikat tanah dengan nomor 450 berdasarkan uraian-uraian yang tertera pada Buku Tanah pada sertipikat nomor 450 Pantoloan;

2.2. Bahwa sertipikat nomor 450 Kelurahan Pantoloan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala (sekarang Kota Palu) pada tahun 1996 dengan Luas 2.065 M<sup>2</sup> berdasarkan akta jual – beli antara M. SYUKRI MAHMUD sebagai Pembeli dan IRWAN ABDURRAHMAN sebagai Penjual yang dibuat oleh dan dihadapan MAR RONALD TUMONGOR, SH. Notaris-PPAT Kotamadya Palu tanggal 16 Januari 1996 No.12/I/PU/1996, dan kemudian didaftarkan serta di tandatangani oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Donggala ALEXANDER BOVE, SH.MH pada tanggal 25-1-1996 dengan nama Pemegang Hak adalah M. SYUKRI MAHMUD;



- 2.3. Bahwa berdasarkan Akta Hipotik yang dibuat oleh dan dihadapan Anand Umar Adnan,SH Notaris-PPAT Kota Madya Palu Prop.Sul-Teng tanggal 30 April 1996. No.288/237.HP-PU/IV/1996 sertifikat Hak Milik No.450 ini dibebani Hipotik pertama sebesar Rp.13.938.000 Kepada PT. Bank Pembangunan Indonesia (Persero) berkedudukan di Jakarta. Berdasarkan Sertifikat Hipotik No.160/1996, yang kemudian didaftarkan serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala Drs. ARIEF AKSAH pada tanggal 9-9-1996;
- 2.4. Bahwa berdasarkan surat dari Bank Pembangunan Indonesia tertanggal 29 Juni 1997 dan diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala pada tanggal 14-Juli-1997 yang menerangkan bahwa sertifikat Hipotik nomor 160/1996 tersebut di Hapus. didaftarkan serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Donggala Drs. ARIEF AKSAH pada tanggal 14 – Juli -1997;
- 2.5. Bahwa SHM No. 450 tersebut kembali dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp.30.000.000 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 30 juni 1997 oleh PT. BANK DANAMON INDONESIA berkedudukan di Jakarta. didaftarkan serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala Drs. ARIEF AKSAH pada tanggal 14-juli-1997;
- 2.6. Bahwa pada tanggal 25-mei-2000 berdasarkan surat dari PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk tanggal 16 Mei 2000 nomor 020/HK.PL/05.00. yang pada intinya menyatakan Hak Tanggungan ini Hapus. didaftarkan serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu, Drs. ARIEF AKSAH);
- 2.7. Bahwa sesuai dengan apa yang dibuat oleh PPAT FARID,SH Notaris di Palu tanggal 25 Agustus 2004 No.247/VIII/PB/2004 Peringkat I (Pertama) berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan No. 1386/2004 oleh PT. Bank Tabungan Negara yang berkedudukan di Jakarta. Didaftarkan serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu Drs. ARIEF AKSAH pada tanggal 21-September-2004;
- 2.8. Bahwa berdasarkan surat dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Kantor Cabang Palu. Tanggal 22 Desember 2005



No..238.PLU.III/RS/XII/2005 yang pada intinya menyatakan Hak Tanggungan tersebut telah Hapus / di hapus. berkas didaftarkan serta serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu DANNI RETY, SH pada tanggal 27 Desember 2005;

2.9. Bahwa sesuai APHT yang dibuat oleh PPAT ADNAN UMAR ANAN, SH.,MH Notaris di Kota Palu. Tanggal 22 Desember 2005 No.479/PU-XII/2005. Peringkat I (Pertama) telah dibebani Hak Tanggungan (sertifikat Hak Tanggungan No. 01/2006) Oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Yang berkedudukan di Jakarta. Kemudian didaftarkan serta serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu DANNI RETY, SH pada tanggal 03-Januari-2006;

2.10. Bahwa berdasarkan surat dari PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk. Cabang Palu-Hasanudin tanggal 21 Juni 2007 No. 78/OSA-PL/VI/2007 yang pada intinya menyatakan Hak Tanggungan Ini telah hapus / di hapus. didaftarkan serta serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu Ir, ANDIK SUPARMIN, MM pada tanggal 21-Juni-2007;

2.11. Bahwa berdasarkan Akta Jual-Beli antara M. SYUKRI MAHMUD sebagai Penjual dan Hajja RAHMAWATI sebagai Pembeli yang dibuat oleh dan dihadapan FARID,SH PPAT Kota Palu tanggal 01 Maret 2011 No. 248/PU/III/2011. Didaftarkan serta serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu H. MUCHTAR, SH.,MH pada tanggal 15 Maret 2011. Sehingga dilakukan perubahan Status Pemegang Sertipikat Hak Milik menjadi atas nama Hajja RAHMAWATI.

3) Sertipikat Hak Milik Nomor 432 Kelurahan Pantoloan Nomor Surat Ukur 1182/1995 Kecamatan Tawaili Kabupaten/Kotamadya Donggala (Sekarang Kota Palu) Luas 850 M<sup>2</sup> Pemegang Hak Milik Hajja RAHMAWATI.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang tertulis dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 432 Kelurahan Pantoloan khususnya pada "LEMBAR TAMBAHAN UNTUK BUKU TANAH/SERTIPIKAT" merupakan tanah milik Hajja RAHMAWATI yang diperolehnya dari proses Jual-Beli yang sah yang dilaksanakan dihadapan FARID, SH PPAT Kota Palu pada tanggal 1 Maret 2011 dan kemudian didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Palu dan ditandatangani oleh H. MUCHTAR, SH.,MH Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu pada tanggal 22 Maret 2011.



- 3.1. Bahwa sebelum adanya Jual-Beli antara Hajja RAHMAWATI dengan Pemilik sebelumnya yaitu Bapak MUH. SYUKRI MAHMUD dapat kami uraikan proses peralihan kepemilikan Sertipikat tanah nomor 432 Kelurahan Pantoloan berdasarkan uraian-uraian yang tertera pada Buku Tanah pada SHM No. 432 Kelurahan Pantoloan;
- 3.2. Bahwa sertipikat Hak Milik Nomor 432 Kelurahan Pantoloan dengan luas 850 M<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala (Sekarang BPN Kota Palu) yang ditandatangani pada tanggal 24 April 1995 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala Bapak ALEXANDER BOVE, SH dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama MOH. SYUKRI MAHMUD yang diperolehnya dengan cara membeli dari saudara IRWAN ABDURRAHMAN berdasarkan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Hans Kansil, SH. Notaris-PPAT Kota Palu tanggal 30 November 1994 No.148/55.P.B/1994 antara IRWAN ABDURRAHMAN sebagai Penjual dengan MOH. SYUKRI MAHMUD sebagai Pembeli yang mana asal mula objek tanah tersebut dapat dilihat pada Poin "Asal Persil" merupakan Pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 431 Kelurahan Pantoloan. Bahwa kemudian berdasarkan akta jual beli tersebut maka di daftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala sebagaimana tertera dalam lembar "Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan Dan Pencatatan Lainnya" pada Buku Tanah dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala ALEXANDER BOVE, SH.MH pada tanggal 24 April 1995;
- 3.3. Bahwa berdasarkan Akta Hipotik yang dibuat oleh dan dihadapan Anand Umar Adnan,SH Notaris-PPAT Kota Madya Palu Prop.Sul-Teng tanggal 30 April 1996. No.288/240.HP-PU/IV/1996 sertipikat Hak Milik No.432 ini dibebani Hipotik pertama sebesar Rp.11.475.000 Kepada PT. Bank Pembangunan Indonesia (Persero) berkedudukan di Jakarta. Berdasarkan Sertifikat Hipotik No.158/1996, didaftarkan serta ditandatangani oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Donggala Drs. ARIEF AKSAH pada tanggal 9 Mei 1996.
- Bahwa berdasarkan surat dari Bank Pembangunan Indonesia pada tanggal 14-7-1997 yang kemudian dilakukan pencatatan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala serta ditanda



tangani oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Donggala Drs. ARIEF AKSAH pada tanggal 14 Juli 1997 menerangkan bahwa sertipikat Hipotik nomor 158/1996 tersebut di Hapus.

- 3.4. Bahwa pada tanggal 14 juli 1997 sertifikat tersebut kembali dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp.10.000.000 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 30 juli 1997 oleh PT. BANK DANAMON INDONESIA berkedudukan di Jakarta. Didaftarkan kemudian dilakukan pencatatan serta ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Donggala Drs. ARIEF AKSAH.

Bahwa pada tanggal 4 juli 2000 berdasarkan surat dari PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk tanggal 16 Mei 2000 nomor 020/HK.PL/05.00. yang pada intinya menyatakan Hak Tanggungan ini hapus sebagaimana dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu, Drs. ARIEF AKSAH

- 3.5. Bahwa pada tanggal 21-9-2004 sesuai dengan apa yang dibuat oleh PPAT FARID,SH Notaris di Palu tanggal 25 Agustus 2004 No.247/VIII/PB/2004 Peringkat I (Pertama) berdasarkan sertipikat Hak Tanggungan No. 1386/2004 oleh PT. Bank Tabungan Negara yang berkedudukan di Jakarta. (ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu Drs. ARIEF AKSAH) Bahwa berdasarkan surat dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Kantor Cabang Palu. Tanggal 22 Desember 2005 No.238.PLU.III/RS/XII/2005 yang pada intinya menyatakan Hak Tanggungan tersebut telah Hapus / di hapus. didaftarkan serta ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu DANNI RETY, SH pada tanggal 27 Desember 2005.

- 3.6. Bahwa pada tanggal 03-1-2006 sesuai APHT yang dibuat oleh PPAT ADNAN UMAR ANAN, SH.,MH Notaris di Kota Palu. Tanggal 22 Desember 2005 No.479/PU-XII/2005. Peringkat I (Pertama) telah dibebani Hak Tanggungan (sertifikat Hak Tanggungan No. 01/2006) Oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Yang berkedudukan di Jakarta. (ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu DANNI RETY, SH)

Bahwa pada tanggal 21-06-2007 berdasarkan surat dari PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk. Cabang Palu-Hasanudin tanggal 21 Juni 2007 No. 78/OSA-PL/VI/2007 yang pada intinya menyatakan Hak Tanggungan Ini telah hapus / di hapus.



(ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu Ir, ANDIK SUPARMIN, MM).

- 3.7. Bahwa berdasarkan Akta Jual-Beli antara MOH. SYUKRI MAHMUD sebagai Penjual dan Hajja RAHMWATI sebagai Pembeli yang dibuat oleh dan dihadapan FARID,SH PPAT Kota Palu tanggal 01 Maret 2011 No. 249/PU/III/2011. Kemudian di daftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Palu dan ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu H. MUCHTAR, SH.,MH pada tanggal 22 Maret 2011 sehingga terjadi perubahan Pemegang Hak Milik pada sertipikat menjadi atas nama Hajjah RAHMAWATI
- 4) Sertipikat Hak Milik No. 449 Kelurahan Pantoloan Nomor Surat Ukur 132/1996 Kecamatan Tawaili Kabupaten/Kotamadya Donggala (Sekarang Kota Palu) Luas 3.926 M<sup>2</sup> Pemegang Hak Milik Hajja RAHMAWATI.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang tertulis dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 449 Kelurahan Pantoloan khususnya pada "LEMBAR TAMBAHAN UNTUK BUKU TANAH/SERTIFIKAT" merupakan tanah milik Hajja Rahmawati yang diperolehnya dari proses Jual-Beli antara Hajja RAHMAWATI sebagai Pembeli dan MOH. SYUKRI MAHMUD sebagai penjual yang dilakukan dihadapan FARID, SH PPAT Kota Palu pada tanggal 01 Maret 2011 dan kemudian didaftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Palu dan di tandatangani oleh H. MUCHTAR, SH.,MH Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu pada tanggal 15 Maret 2011.

Bahwa sebelum adanya Jual-Beli antara Hajja RAHMAWATI dengan Pemilik sebelumnya dapat kami uraikan proses peralihan kepemilikan Sertipikat tanah dengan nomor 449 Kelurahan Pantoloan berdasarkan uraian-uraian yang tertera pada Buku Tanah pada sertipikat nomor 449 Kelurahan Pantoloan.

- 4.1. Bahwa sertipikat nomor 449 Kelurahan Pantoloan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala (sekarang Kota Palu) pada tahun 1996 dengan Luas 3.926 M<sup>2</sup> berdasarkan akta jual – beli antara MOH. SYUKRI MAHMUD sebagai Pembeli dan IRWAN ABDURRAHMAN sebagai Penjual yang dibuat oleh dan dihadapan MAR RONALD TUMONGOR, SH. Notaris-PPAT Kotamadya Palu tanggal 16 Januari 1996 No.12/I/PU/1996, yang kemudian didaftarkan serta dicatat dan diditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Donggala ALEXANDER



BOVE, SH.MH pada tanggal 25-1-1996 dengan nama Pemegang Hak adalah M. SYUKRI MAHMUD.

Bahwa berdasarkan Akta Hipotik yang dibuat oleh dan dihadapan Anand Umar Adnan,SH Notaris-PPAT Kota Madya Palu Prop.Sul-Teng tanggal 30 April 1996. No.288/238.HP-PU/IV/1996 sertipikat Hak Milik No.449 ini dibebani Hipotik pertama sebesar Rp.22.248.000 Kepada PT. Bank Pembangunan Indonesia (Persero) berkedudukan di Jakarta. Berdasarkan Sertifikat Hipotik No.161/1996 yang kemudian didaftarkan serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala Drs. ARIEF AKSAH pada tanggal 9 – 5 – 1996.

Bahwa berdasarkan surat dari Bank Pembangunan Indonesia tertanggal 29 Juni 1997 dan diterima oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala pada tanggal 14-Juli-1997 yang menerangkan bahwa sertipikat Hipotik nomor 158/1996 tersebut di Hapus. pemberitahuan tersebut kemudian didaftarkan serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kabupaten Donggala Drs. ARIEF AKSAH pada tanggal 14 – 7 -1997.

- 4.2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 449 Kelurahan Pantoloan tersebut kembali dibebani Hak Tanggungan sebesar Rp.50.000.000 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tanggal 30 juni 1997 oleh PT. BANK DANAMON INDONESIA berkedudukan di Jakarta yang kemudian di daftarkan serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala Drs. ARIEF AKSAH pada tanggal 14-juli-1997.

Bahwa pada tanggal 4-juli-2000 berdasarkan surat dari PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk tanggal 16 Mei 2000 nomor 020/HK.PL/05.00. yang pada intinya menyatakan Hak Tanggungan ini Hapus yang kemudian di daftarkan serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu, Drs. ARIEF AKSAH.

- 4.3. Bahwa sesuai dengan apa yang dibuat oleh PPAT FARID,SH Notaris di Palu tanggal 25 Agustus 2004 No.247/VIII/PB/2004 Peringkat I (Pertama) berdasarkan sertifikat Hak Tanggungan No. 1386/2004 oleh PT. Bank Tabungan Negara yang berkedudukan di Jakarta. Yang kemudian didaftarkan serta



dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu Drs. ARIEF AKSAH pada tanggal 21-September-2004.

Bahwa berdasarkan surat dari PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Kantor Cabang Palu. Tanggal 22 Desember 2005 No.238.PLU.III/RS/XII/2005 yang pada intinya menyatakan Hak Tanggungan tersebut telah Hapus / di hapus. yang kemudian didaftarkan serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu DANNI RETY, SH pada tanggal 27 Desember 2005.

4.4. Bahwa sesuai APHT yang dibuat oleh PPAT ADNAN UMAR ANAN, SH.,MH Notaris di Kota Palu. Tanggal 22 Desember 2005 No.479/PU-XII/2005. Peringkat I (Pertama) telah dibebani Hak Tanggungan (sertifikat Hak Tanggungan No. 01/2006) Oleh PT. Bank Danamon Indonesia Tbk. Yang berkedudukan di Jakarta. Didaftarkan serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu DANNI RETY, SH pada tanggal 03-Januari-2006

Bahwa berdasarkan surat dari PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk. Cabang Palu-Hasanudin tanggal 21 Juni 2007 No. 78/OSA-PL/VI/2007 yang pada intinya menyatakan Hak Tanggungan Ini telah hapus / di hapus. Didaftarkan serta dicatat dan ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu Ir, ANDIK SUPARMIN, MM pada tanggal 21-Juni-2007;

4.5. Bahwa berdasarkan Akta Jual-Beli antara M. SYUKRI MAHMUD sebagai Penjual dan Hajja RAHMWATI sebagai Pembeli yang dibuat oleh dan dihadapan FARID,SH PPAT Kota Palu tanggal 01 Maret 2011 No. 251/PU/III/2011 yang kemudian di daftarkan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Palu serta ditanda tangani oleh Kepala Pertanahan Kota Palu H. MUCHTAR, SH.,MH pada tanggal 15 Maret 2011 sehingga terjadi perubahan Pemegang Hak Milik pada sertipikat menjadi atas nama Hajjah RAHMAWATI

(5.2) Bahwa almarhumah Hj. Rahmawati adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Pantoloan sebagaimana dalam sertipikat hak milik sebagai berikut;

1) Sertipikat Hak Milik Nomor: 429/Kelurahan Pantoloan, tanggal 26 Oktober 1994, Surat Ukur Nomor 7654/1994 tanggal 26 Oktober 1994, luas 1200 M<sup>2</sup> tercatat atas nama HAJJA RAHMAWATI;



- 2) Sertipikat Hak Milik Nomor: 450/Kelurahan Pantoloan tanggal 25 Januari 1995, Surat Ukur Nomor 133/1996 tanggal 25 Januari 1996, luas 2.065 M<sup>2</sup> tercatat atas nama HAJJAH RAHMAWATI;
  - 3) Sertipikat Hak Milik Nomor: 432/Kelurahan Pantoloan tanggal 24 April 1995, Surat Ukur 1182/1995 tanggal 24 April 1995 luas 850 M<sup>2</sup> tercatat atas nama HAJJAH RAHMAWATI;
  - 4) Sertipikat Hak Milik Nomor: 449/Kelurahan Pantoloan, tanggal 25 Januari 1996, Surat Ukur 132/1996 tanggal 25 Januari 1996, luas 3.296 M<sup>2</sup> tercatat atas nama HAJJAH RAHMAWATI;
- (5.3) Bahwa sertipikat sebagaimana angka (5.2) diatas, benar terletak di Jalan Hi Sabande RT.001/RW.001 Kelurahan Pantoloan Kecamatan Tawaeli Kota Palu yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Pantoloan dan mengetahui Kepala Kecamatan Tawaeli pada tanggal 10 Juni 2021 dengan uraian sebagai berikut;
1. Surat Keterangan Nomor: 593/2602/VI/PTLN/2021, dengan ini menerangkan bahwa benar sertipikat atas nama Hj. Rahwamati sesuai SHM No; 429 dengan luas tanah 1.200 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Hi Sabande RT.001/RW.001 Kelurahan Pantoloan Kecamatan Tawaeli Kota Palu;
  2. Surat Keterangan Nomor: 593/2606/VI/PTLN/2021, dengan ini menerangkan bahwa benar sertipikat atas nama Hj. Rahwamati sesuai SHM No; 450 dengan luas tanah 2.065 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Hi Sabande RT.001/RW.001 Kelurahan Pantoloan Kecamatan Tawaeli Kota Palu;
  3. Surat Keterangan Nomor: 593/2605/VI/PTLN/2021, dengan ini menerangkan bahwa benar sertipikat atas nama Hj. Rahwamati sesuai SHM No; 432 dengan luas tanah 850 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Hi Sabande RT.001/RW.001 Kelurahan Pantoloan Kecamatan Tawaeli Kota Palu;
  4. Surat Keterangan Nomor: 593/2603/VI/PTLN/2021, dengan ini menerangkan bahwa benar sertipikat atas nama Hj. Rahwamati sesuai SHM No; 449 dengan luas tanah 3.296 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Hi Sabande RT.001/RW.001 Kelurahan Pantoloan Kecamatan Tawaeli Kota Palu;
- (5.4) Bahwa sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam angka (5.2) diatas, hingga saat ini tidak pernah dilakukan peralihan hak kepada pihak lain dengan cara bagaimanapun juga;



- (5.5) Bahwa almarhumah Hj. Rahmawati telah meninggal dunia pada tanggal 4 November 2017 di Palu dan meninggalkan 5 (lima) orang ahli waris sebagaimana pada angka (3.3);
- (5.6) Bahwa oleh karena almarhumah Hj. Rahmawati telah meninggal dunia maka Penggugat hendak mengurus pengurusan balik nama sertipikat untuk ahli waris namun informasi dari Pegawai Kantor Pertahanan Kota Palu bahwasanya objek tersebut sedang dalam sengketa, ada sertipikat terbit di atasnya sehingga tidak bisa melakukan balik nama sertipikat. Pada saat mendapat informasi tersebut Penggugat melakukan upaya administratif untuk mengetahui secara jelas dan pasti apakah benar ada tumpang tindih sertipikat, untuk mengetahui secara jelas dan pasti Penggugat menyampaikan keberatan, terhadap keberatan dimaksud Tergugat mengundang Penggugat secara tertulis melalui Undangan Mediasi Nomor:596/UND-MP.01.01/IX/2021 pada tanggal 16 September 2021 atas dasar surat keberatan Penggugat tanggal 08 September 2021, untuk melakukan mediasi pada tanggal 20 September 2021 di Ruang Saksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Palu;
- (5.7) Bahwa dalam mediasi yang dilaksanakan pada hari senin tanggal 20 September 2021 yang disaksikan para pihak;-Penggugat dan ahli waris lainnya, Efendy Lamangkona, Lurah Pantoloan, Camat Tawaeli, Kepala Seksi Infrastruktur Pertanahan, Kepala Seksi Hubungan Hukum Pertanahan, Kepala Seksi Penataan Pertanahan, Kepala Seksi Pengadaan tanah, maupun para saksi. Penggugat baru mengetahui secara jelas dan pasti serta melihat secara langsung Objek Sengketa/Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat yang terbit diatas sertipikat milik almarhumah Hajjah Rahmawati yang sangat merugikan kepentingan Penggugat dan ahli waris lainnya;
- (5.8) Bahwa oleh karena dalam mediasi sebagaimana angka (5.7) diatas tidak terdapat kesepakatan atau gagal maka disarankan kedua belah pihak menempuh jalur hukum melalui Pengadilan. Selain itu juga dalam pelaksanaan mediasi para pihak tidak mendapatkan Berita Acara Pelaksanaan Mediasi (BAPM);
- (5.9) Bahwa atas kenyataan tersebut (5.8) diatas, Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan upaya administratif berupa Banding Administrasi yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah sebagai atasan langsung Tergugat. Namun hingga batas waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-



undangan yang berlaku Tergugat sama sekali tidak menerbitkan keputusan;

- (5.10) Bahwa untuk memastikan pula kebenaran Objek Sengketa terbit diatas bidang tanah milik almarhumah Hajjah Rahmawati orang tua Penggugat yang diatasnya telah terlebih dahulu terbit sertipikat hak milik sebagaimana pada angka (5.2), Penggugat melakukan Cek Plot di Kantor Pertanahan Kota Palu dengan hasil sebagai berikut:



- (5.11) Bahwa selain itu juga Penggugat juga melakukan pengecekan melalui aplikasi resmi Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) "SENTUH TANAHKU", Sertipikat Hak Milik Nomor: 00948/Kelurahan Baiya hasilnya sebagai berikut;



- (5.12) Bahwa Penggugat juga melakukan pengecekan sertipikat hak milik Hajjah Rahmawati sebagaimana yang dimaksud pada angka (5.2) hasilnya sebagai berikut:





- (5.13) Bahwa berdasarkan pada angka (5.10), (5.11) dan (5.12) sebagaimana uraian diatas, apabila disandingkan maka dapat dipastikan Objek Sengketa telah terbit diatas bidang tanah milik Hajja Rahmawati (5.2);
- (5.14) Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Objek Sengketa diatas bidang tanah milik Hajjah Rahmawati yang telah terbit terlebih dahulu alas haknya, merupakan tindakan yang cacat yuridis dari segi prosedur dan substansi serta asas-asas pemerintahan yang baik;
- (5.15) Bahwa penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat yang demikian adalah tidak prosedural, yakni tidak melalui penelitian data fisik dan data yuridis yang benar, serta pengukuran lapangan yang tidak sesuai dengan kenyataan riil dilapangan. Nama yang tercantum dalam Objek Sengketa tidak pernah menguasai bidang tanah *a quo* oleh karena pada kenyataannya yang menguasai dan memelihara bidang tanah tersebut adalah Penggugat;
- (5.16) Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa tidak melakukan penelitian data fisik terlebih dahulu secara cermat yakni pada saat pengukuran dan pemetaan, penataan batas tidak berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan atau setidaknya tidak didasarkan pada penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah



yang bersangkutan, karena faktanya batas-batas yang ada dalam Objek Sengketa tidak sesuai dengan data fisik atau data lapangan. Bahkan Objek Sengketa yang terbit melalui kelurahan baiya sangat tidak prosedural dan/atau maladministrasi karena fakta dan senyatanya bahwa Objek Sengketa terletak di Kelurahan Pantoloan sebagaimana telah diuraikan pada angka (5.3) bukan di Kelurahan Baiya. Hal ini sangat bertentangan dengan ketentuan Pasal 14, Pasal 17 ayat (2), Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut;

Pasal 14 menyatakan;

*“Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan”*

Pasal 17 ayat (2) menyatakan;

*“Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan”*

Pasal 18 menyatakan;

*“Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan”*

(5.17) Bahwa selain tidak melakukan data fisik secara cermat sebelum menerbitkan Objek Sengketa, Tergugat juga tidak cermat dalam meneliti data yuridis yang diajukan oleh pemohon sertipikat Objek Sengketa yakni tidak meneliti kadar kebenaran alat-alat bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan atau setidaknya tidaknya penguasaan fisik bidang tanah yang dimohonkan. Hal ini menjadi penting oleh karena dalam kenyataan yang menguasai dan memelihara bidang tanah tersebut adalah Penggugat. Lagi pula telah terbit terlebih dahulu sertipikat hak milik Hj Rahmawati sebagaimana angka (5.2), tindakan Tergugat telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 24 ayat (1), ayat (2) dan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 83 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun



1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan;

Pasal 24 ayat (1), ayat (2) menyatakan;

(1) *"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 mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya".*

(2) *"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 ayat (1) menyatakan;

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

Pasal 83 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

Tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadis adalah sebagai berikut:

- a) *Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;*



- b) Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;
- c) Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya;
- d) Membuat kesimpulan secara yuridis bidang tanah yang bersangkutan;
- e) Mengisi daftar isian 201;

(5.18) Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa tidak pula melakukan penyelidikan riwayat tanah serta tidak melakukan penilaian kebenaran alat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf c Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan;

*“Menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah”*

(5.19) Bahwa penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat didasarkan pada permohonan akan tetapi bertentangan dengan ketentuan Pasal 76 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini karena tidak disertai dengan dokumen-dokumen yuridis yang memadai untuk pembuktian alas hak baik alat bukti tertulis atau berupa pernyataan dan atau keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut, atau dapat pula disertai dengan:

- a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:
  - 1. Bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
  - 2. Bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;



3. Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
  4. Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
  5. Bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.
- b. Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14.
- (5.20) Bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa tidak cermat dan teliti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Peraturan Kepala BPN Nasional Nomor 7 Tahun 2017 Tentang Panitia Pemeriksa Tanah karena Tergugat tidak cermat dan teliti dalam hal;
1. Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Negara, Hak Pengelolaan, dan Permohonan pengakuan hak atas tanah;
  2. Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya;
  3. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohon mengenai penguasaan, penggunaan/keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohon;
  4. Mengumpulkan keterangan/penjelasan dari para pemilik tanah yang berbatasan.
- (5.21) Bahwa oleh karena Prosedur sebagaimana diatas tidak dilaksanakan oleh Tergugat sebagaimana mestinya, sehingga bidang tanah milik almarhumah Hj Rahmawati sebagaimana angka (5.2) menjadi tumpang tindih dengan terbitnya Objek Sengketa, menyebabkan selaku pemegang hak atas tanah menjadi kehilangan kepastian dan perlindungan hukum. Hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal



4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan;

*“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”*

(5.22) Bahwa tindakan Tergugat selain cacat yuridis dari segi prosedur, penerbitan Objek Sengketa juga cacat yuridis dari segi substansi. Oleh karena keputusan Objek Sengketa diterbitkan atas tanah yang telah ada Sertipikat Hak Miliknya yang belum pernah dibatalkan oleh lembaga peradilan serta tidak pula didasarkan pada gambaran yang jelas mengenai fakta-fakta yang relevan, sehingga data yuridis dan data fisik yang termuat dalam keputusan Objek Sengketa tidak sesuai dengan keadaan yang terdapat dilapangan, dengan demikian penerbitan keputusan Objek Sengketa tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

(5.23) Bahwa tindakan Tergugat bertentangan pula dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yakni;

**a. Asas Kepastian Hukum**

Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. (Penjelasan Pasal 10 ayat 1 huruf a), bahwa Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat diatas bidang tanah milik almarhumah Hj Rahmawati sebagaimana angka (5.2) yang telah terlebih dahulu terbit mengakibatkan tumpang tindih sertifikat, sehingga Penggugat selaku ahli waris menjadi kehilangan kepastian dan perlindungan hukum, hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 3 Jo. Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

**b. Asas Kecermatan**

Asas Kecermatan adalah asas yang mengadung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dikeluarkan (penjelasan Pasal 10 ayat 1 huruf d),



bahwa Tergugat tidak cermat dalam menerbitkan Objek Sengketa, hal ini karena Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa tidak didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap, lagi pula patut diketahui Tergugat bahwa diatas bidang tanah milik almarhumah Hj Rahmawati telah terlebih dahulu terbit sertipikat sebagaimana pada angka (5.2), serta belum pernah pula dibatalkan oleh lembaga peradilan dan tidak pula didasarkan pada gambaran yang jelas mengenai fakta-fakta yang relevan, sehingga data yuridis dan data fisik yang termuat dalam keputusan Objek Sengketa tidak sesuai dengan keadaan yang terdapat dilapangan.

**c. Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan**

Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan adalah asas yang menghendaki agar setiap Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan, dan/atau tidak mencampuradukan kewenangan (Penjelasan Pasal 10 ayat (1) huruf e). Bahwa Tergugat diberikan kewenangan untuk menerbitkan sertipikat hak atas tanah dengan syarat-syarat dan prosedur yang telah ditetapkan oleh ketentuan perundang-undangan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak, dengan terbitnya Objek Sengketa Tergugat telah menyimpang dari tujuan diberikannya kewenangan tersebut sehingga berimplikasi pada terjadinya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah.

## VI. PETITUM

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor: 00948/Kelurahan Baiya, tanggal 13 Juli 2015, NIB 19050707.01506, Surat Ukur No. 00719/Baiya/2014, tanggal 16 Desember 2014, luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona;
  3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Sertipikat Hak Milik Nomor: 00948/Kelurahan Baiya, tanggal 13 Juli 2015, NIB 19050707.01506, Surat Ukur No. 00719/Baiya/2014, tanggal 16 Desember 2014, luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona dari sistem administrasi pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palu;
  4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.
- Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, maka Tergugat telah menyampaikan Jawabannya pada persidangan elektronik tanggal 20 Januari 2022, yang pada pokoknya mengemukakan dalil-dalil sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan tidak merugikan Tergugat;

### 1. Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

- a. Bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat, gugatan Penggugat tersebut bukanlah merupakan kewenangan lembaga peradilan tata usaha negara dalam rangka memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya, karena substansi permasalahan yang dipermasalahkan Penggugat dalam gugatannya adalah terkait dengan kepemilikan atas bidang tanah objek sengketa, sehingga perlu pembuktian lebih dahulu mengenai "siapa pemilik sah" atas tanah objek sengketa, sehingga sangat jelas dan terang bahwa sengketa tersebut merupakan kewenangan peradilan umum untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *jo* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan juga dipertegas Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 88/K/G/TUN/1993 tanggal 7 September 1994, yang menyatakan ***bahwa meskipun perkara itu terjadi akibat dari adanya putusan pejabat tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan hak atas tanah maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena sudah jelas merupakan sengketa perdata;***
- b. Bahwa sangat jelas dalam posita gugatan Penggugat, mengenai sengketa perdata dengan klasifikasi sengketa kepemilikan karena telah jelas riwayat tanah sertipikat *aquo* adalah Tanah Negara yang dikuasai oleh Alm. Dg. Saile Lamangkona sejak tahun 1970 berdarakan Surat Keterangan yang dikeluarkan Kepala Desa Mpanau, kemudian beralih kepada Efendy Lamangkona sesuai Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 22 Juli 2010 dan Surat Pernyataan tanggal 15 Juni 2015. Bahwa objek tersebut adalah tanah yang dimohon yang dikuasai dan dimiliki pemohon berdasarkan Pernyataan Ahli Waris tanggal 22 Juli 2010 dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor 593/62-04/PEM/VII/2010 tanggal 26 Juli 2010 **jadi yang harus diuji adalah kebenaran Materil atas alas hak yang menjadi dasar pensertipikatan bukan prosedur yang telah dilakukan dengan benar oleh Tergugat yang tentunya merupakan kewenangan absolut peradilan umum;**



- c. Dalam Putusan MA No. 132 K/Pdt/1993, menyatakan bahwa **“apabila terdapat sengketa milik atas objek perkara, penyelesaian sengketa milik tetap menjadi kewenangan peradilan umum”**
- d. Bahwa menurut penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan asas Pendaftaran Tanah di Indonesia adalah sistem pendataran negatif dimana Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Pemeriksaan, penelitian dan pengkajian oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Palu dilaksanakan untuk memperoleh **kebenaran formal atas data fisik dan data yuridis**. Mengenai **kebenaran materil dari warkah/berkas yang diajukan dalam rangka permohonan/pengakuan hak sepenuhnya merupakan tanggungjawab pemohon;**
- e. Bahwa berdasarkan inti dalil-dalil yang diajukan Pihak Penggugat dan bukti awal yang diuraikan maka terdapat pertentangan/perbedaan pendapat dari segi hukum pada sengketa *in casu* mengenai perolehan asal riwayat tanah antara Penggugat dan pemilik sertipikat terhadap objek sengketa *aquo*;
- f. Bahwa dengan demikian esensi permasalahan hukum pada sengketa *in casu* sesungguhnya merupakan **sengketa kepemilikan** antara Penggugat dengan Pemilik Sertipikat atas nama IRVAN terhadap bidang tanah *aquo* yang merupakan ruang lingkup perdata oleh karena itu perlu diperiksa terlebih dahulu ke Pengadilan Negeri Palu sehingga sengketa *in casu* tidak memenuhi unsur-unsur sengketa TUN secara kumulatif sesuai ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009;
- g. Maka sudah sangat jelas untuk menguji terlebih dahulu kebenaran materil dari alas hak yang menjadi dasar pendaftaran tanah sehingga terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 00948/Baiya Surat Ukur Nomor 00719/Baiya/2014 tanggal 16 Desember 2014 luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona yang merupakan kewenangan Peradilan Umum;
- h. Bahwa selain memberikan batasan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagai objek sengketa Tata Usaha Negara (Pasal 1 angka 2) UU No. 5 Tahun 1986 juga menentukan beberapa pengecualian (Pasal 2) untuk sejumlah KTUN yang tidak termasuk objek sengketa Tata Usaha Negara yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;

## 2. Obscur Libel (Gugatan Penggugat Kabur)

Bahwa dalil Penggugat dalam Posita gugatannya yang intinya menyatakan **“Tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa dalam perkara a quo, telah melanggar peraturan perundang-undangan, sehingga terbitnya objek sengketa jelas Cacat Prosedur juga Cacat Substans”**, atas dalil ini jelas sangat tidak



berdasar dan beralasan hukum karena Penggugat tidak menjelaskan secara rinci bentuk tindakan seperti apa yang dilakukan Tergugat yang dianggap melanggar peraturan perundang-undangan serta menyalahi Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga berdasarkan hal-hal tersebut apa yang didalilkan dalam gugatan Penggugat mengenai cacat prosedur mengandung ketidakjelasan atau *Obscur Libel*, maka sangat beralasan dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadila Tata Usaha Negara Palu yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

### 3. **Penggugat tidak memiliki kepentingan**

Bahwa Penggugat menjelaskan dalam gugatannya, bahwa Penggugat merupakan ahli waris dari Hj. Rahmawati dan diberi kuasa untuk mengurus seluruh tanah tanah milik almarhumah berdasarkan surat kuasa dari seluruh ahli waris, namun Penggugat tidak menjelaskan dan atau melampirkan surat kuasa yang dimaksud terkhusus dalam pengaduan pada kantor pertanahan kota palu perihal keberatan penerbitan sertipikat tanggal 08 September 2021, Penggugat juga perlu memperjelas apakah Surat Kuasa yang dimaksud untuk mewakili ahli waris yang lain dalam pengurusan sertipikat atau untuk mewakili ahli waris yang lain dalam menggugat, sehingga Penggugat dalam hal ini tidak memiliki Kepentingan atas objek sengketa *in litis*.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut, maka berdasar hukum terhadap segala dalil kepentingan hukum Penggugat dalam rangka mengajukan gugatan sangat patut untuk dikesampingkan dan terhadap seluruh dalil gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena sangat jelas jika pada dasarnya Penggugat tidak memiliki kepentingan serta hubungan hukum dengan objek sengketa.

### 4. **Gugatan *Error In Persona***

Bahwa Tergugat sangat keberatan dengan tindakan Penggugat yang mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, sebab sangat nyata Tergugat hanyalah merupakan Lembaga Tata Usaha Negara yang tidak memiliki hubungan keperdataan atas tanah yang diklaim Penggugat dalam surat gugatannya, sehingga berdasar hal tersebut sangat nyata telah terjadi ***error in persona*** atas gugatan Penggugat tersebut, oleh karenanya sangat berdasar hukum oleh majelis hakim yang terhormat untuk mengenyampingkan seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat dan atas keseluruhan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Hal mana dalam **Putusan Mahkamah Agung Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977** yang menyatakan, "*bila salah satu pihak dalam suatu perkara*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.*

Berdasarkan uraian Eksepsi yang Tergugat sebutkan diatas, sangat berdasar hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak atau setidaknya tidak menerima seluruh gugatan Penggugat.

## I. 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 Penggugat dalam gugatannya pada poin 5.17 menyatakan bahwa *“Tergugat tidak meneliti kadar kebenaran alat-alat bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan.....”* Bahwa dalil tersebut adalah tidak berdasar dan **menguatkan eksepsi tergugat terkait kewenangan absolut**, bahwa yang menjadi **pokok permasalahan adalah kebenaran materil terhadap bukti kepemilikan, alas hak (data yuridis pemilik sertipikat) yang menjadi dasar penerbitan sertipikat aquo**, karena Tergugat hanyalah lembaga pencatat administrasi, dan **tidak berhak menguji keabsahan alas hak ataupun dasar penerbitan sertipikat in litis**;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 00948/Baiya Surat Ukur Nomor 00719/Baiya/2014 tanggal 16 Desember 2014 luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona berdasarkan Pernyataan Ahli Waris tanggal 22 Juli 2010 dan Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor 593/62-04/PEM/VII/2010 tanggal 26 Juli 2010 **telah memenuhi syarat dan telah sesuai** dengan ketentuan peraturan yang berlaku yaitu berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan sama sekali tidak keliru sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;
5. Bahwa prosedur diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 00948/Baiya Surat Ukur No. 00719/Baiya/2014 tanggal 16 Desember 2014 luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona, **tidak melanggar azaz-azaz Umum Pemerintah yang baik** misalnya Azaz Kecermatan, Azaz larangan bertindak, Azaz sewenang-wenang dan azaz-azaz lainnya

Halaman 37 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 *jo* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *jo* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

## II. PETITUM

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

### Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan sesuai prosedural penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor. 00948/Baiya Surat Ukur No. 00719/Baiya/2014 tanggal 16 Desember 2014 luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

Bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan berdasarkan permohonan dari pihak ketiga yang diajukan oleh Efendy Lamangkona melalui kuasa hukumnya, dengan surat permohonan tertanggal 10 Januari 2022, yang mana pihak ketiga tersebut telah mengajukan permohonan untuk bergabung dalam perkara ini, maka berdasarkan ketentuan Pasal 83 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh Majelis Hakim permohonan tersebut telah dikabulkan, sebagaimana telah diputuskan dalam Putusan Sela Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL tanggal 3 Februari 2022, sehingga kedudukan dari Efendy Lamangkona tersebut ditempatkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam sengketa *a quo*;

Bahwa Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Jawabannya melalui Sidang Elektronik pada tanggal 10 Februari 2022, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

#### a. Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Tidak berwenang memeriksa Perkara

##### A quo

1. Bahwa ddalam Gugatannya Penggugat mendalihkan bahwa objek tanah yang oleh Tergugat telah diterbitkan Objek Sengketa tersebut adalah milik Almarhum **Hajja Rahmawati (orang tua Penggugat)** berdasarkan Sertifikat



Hak Milik (SHM) No. 7654/1994, SHM No. 450/1995, SHM No. 432/1995 dan SHM No. 449/1996;

2. Bahwa Objek Sengketa dalam perkara a quo adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00948/Kelurahan Baiya, tanggal 13 Juli 2015, Surat Ukur Nomor : 00719/ Baiya/2014, tanggal 16 Desember 2014, dengan luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona (**Tergugat II Intervensi**);
3. Bahwa objek tanah tersebut diperoleh Tergugat II Intervensi melalui proses warisan dari orang tuanya yang bernama **Dg. Saile Lamangkona**. Objek tanah tersebut telah dikuasai secara terus menerus oleh Almarhum Dg. Saile Lamangkona sejak Tahun 1970an, kemudian dilanjutkan oleh Para Ahli Warisnya dan kemudian pada tahun 2010 berdasarkan kesepakatan para ahli waris Almarhum Dg. Saile Lamangkona, objek tanah tersebut diteruskan pengelolaannya oleh **Tergugat II Intervensi** sampai saat ini sekaligus menjadi bagian/milikinya;
4. Bahwa dengan fakta sebagaimana diuraikan diatas dapat disimpulkan bahwa terdapat **sengketa hak/kepemilikan** dalam perkara a quo, karena baik Penggugat maupun Tegugat II intervensi masing-masing mengklaim sebagai pemilik atas tanah tersebut karena masing-masing telah pula memiliki Seritifikat Hak Milik atas 1 (satu) objek tanah dimaksud;
5. Bahwa Menurut Rusmadi Murad dalam bukunya "*Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*" Bandung : Alumni, 1999. Hlm 22-23, **sengketa hak atas tanah**, yaitu : "*timbulnya sengketa hukum adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang/badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku;* Sedangkan menurut **Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan**, Pasal 1 butir 1 : *Sengketa Pertanahan* adalah perbedaan pendapat mengenai, keabsahan suatu hak, pemberian hak atas tanah, dan pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya serta penerbitan bukti haknya, antara pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi dilingkungan Badan Pertanahan Nasional;
6. Bahwa berkaitan dengan proses penyelesaian atas **sengketa kepemilikan**, dapat dipedomani **Yurisprudensi dan Petunjuk Mahkamah Agung** sebagai berikut :
  - a. **Yurisprudensi Nomor : 976 K/Pdt/2015 tanggal 27 November 2015**, yang pada pokoknya menyatakan bahwa :



*“Penyelesaian atas sengketa kepemilikan atas tanah, termasuk soal adanya sertifikat ganda menjadi wewenang Pengadilan Umum”;*

- b. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor : 23/G/2015/Dps yang pada pokoknya menegaskan :

*“bukan kewenangan PTUN untuk memutuskan perkara sertifikat ganda di Desa Sibang Kaja, pengajuan gugatan atas sertifikat ganda antar individu, harusnya diajukan gugatan ke Peradilan Umum bukan ke PTUN, karena sudah berkaitan dengan kepemilikan. Pengajuan gugatan dilakukan di PTUN jika perkara sertifikat ganda tersebut terjadi antara individu dengan instansi atau instansi dengan instansi.*

- c. Mahkamah Agung melalui Wakil Ketua Mahkamah Agung Bidang Yudisial dengan Surat No. 6/WK.MA.Y/II/2020, tertanggal 10 Februari 2020, perihal Permasalahan Pertanahan yang menjadi objek sengketa di Lembaga Peradilan, telah memberikan penjelasan terkait batasan jelas antara kedua kompetensi absolut badan peradilan umum dan PTUN tersebut terkait kewenangan mengadili perkara pertanahan, yakni :

- *Jika perkara pertanahan tersebut terkait masalah kepemilikan hak atas tanah, atau masalah hak yang melekat pada kepemilikan tanah, maka yang berwenang mengadili adalah peradilan umum Perdata berdasarkan KUH Perdata. Maka terhadap hal tersebut bisa diajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) pada wilayah pengadilan negeri setempat.*
- *Namun, jika perkara pertanahan tersebut menyangkut kewenangan, prosedur, dan substansi dalam penerbitan hak atas tanah atau sertifikat tanah maka yang berwenang memeriksa dan mengadili adalah Badan Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 dan perubahannya. Misalnya, secara tiba-tiba Badan Pertanahan Nasional (BPN) menerbitkan sertifikat atas nama orang lain tanpa melalui prosedur dan substansi yang seharusnya, seperti misalnya tidak ada Akta Jual Beli, tidak ada surat pernyataan tidak sengketa dari, tidak ada surat keterangan Riwayat tanah, tidak ada pengukuran ke lokasi dan tidak ada pengesahan surat ukur. Maka untuk perkara-perkara seperti itu, pemohon bisa menggugat BPN ke PTUN.*



7. Bahwa dalam menerbitkan objek sengketa, Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah melakukan/melalui prosedur dan substansi yang seharusnya, diantaranya :

- Objek tanah yang disertifikatkan memiliki alas hak berupa **Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) atas nama Tergugat II Intervensi atas objek tanah, Surat Keterangan Kewarisan dari Pemerintah setempat serta Surat Pernyataan Ahli Waris;**
  - Tergugat II Intervensi sebagai pemilik tanah yang disertifikatkan menguasai secara fisik Objek Tanah;
  - Telah pula dilakukan pengukuran ke lokasi dan hasil pengukuran tersebut telah disahkan;
- Dengan demikian, sengketa dalam perkara ini bukan sengketa Tata Usaha Negara, melainkan sengketa hak / kepemilikan atas tanah oleh Penggugat dengan Tergugat II Intervensi;

8. Bahwa selain itu, dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan yuridis yang termuat didalamnya. Disisi lain, Indonesia menganut sistem publikasi negatif. Artinya, data-data di sertifikat bisa dipercaya dan dianggap benar, sampai ada pembuktian sebaliknya dan pembuktian atas kebenaran data-data yang berkaitan sertifikat bukanlah wewenang pengadilan Tata Usaha Negara;

9. Bahwa oleh karena sengketa dalam perkara ini adalah sengketa hak / kepemilikan tanah, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Palu tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara a quo, sehingga **Gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);**

b. **Gugatan Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum dalam mengajukan Gugatan.**

1. Bahwa objek tanah yang oleh Tergugat telah diterbitkan objek sengketa dengan objek tanah yang diklaim Penggugat sebagai miliknya berbeda lokasi. Objek tanah yang oleh Tergugat telah diterbitkan objek sengketa berada di Kel. Baiya Kec. Palu Utara, sedangkan objek tanah yang dimaksud dalam Gugatan Penggugat berada di Kelurahan Pantoloan, hal tersebut dapat ditemui sepanjang dalil gugatan, diantaranya pada Halaman 11 poin 3.5 dan halaman 14 (tentang riwayat tanah);
2. Bahwa oleh karena tanah yang oleh Tergugat telah diterbitkan Objek Sengketa berbeda lokasi dengan tanah yang dimaksud Penggugat dalam



Gugatannya, maka Penggugat sesungguhnya tidak punya hubungan hukum dengan Objek Sengketa, sehingga Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum mengajukan Gugatan terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 00948/Kelurahan Baiya, tanggal 13 Juli 2015, Surat Ukur Nomor : 00719/Baiya/2014, tanggal 16 Desember 2014, dengan luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona (**Tergugat II Intervensi**);

3. Bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum atas objek sengketa, maka Gugatan Penggugat **patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa **Tergugat II Intervensi** menolak seluruh dalil Penggugat dalam Pokok Perkara kecuali atas hal-hal yang oleh **Tergugat II Intervensi** akui secara tegas;
2. Bahwa dalil **Tergugat II Intervensi** dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa dalam Gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa objek tanah yang oleh Tergugat telah diterbitkan Objek Sengketa adalah milik Almarhum **Hajja Rahmawati (orang tua Penggugat)**. Klaim Penggugat tersebut didasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7654/1994, SHM No. 450/1995, SHM No. 432/1995 dan SHM No. 449/1996. Selanjutnya Penggugat menyatakan bahwa dalam penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat telah cacat yuridis dari segi prosedural dan substansi serta asas-asas Pemerintahan yang baik;
4. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah keliru dan tidak berdasar hukum, dengan alasan sebagai berikut :
  - Objek tanah yang oleh Tergugat telah diterbitkan SHM Nomor : 00948/Baiya/2015 (objek sengketa) adalah milik Tergugat II Intervensi, yang diperoleh melalui warisan dari orang tuanya yang bernama Dg. Saile Lamangkona;
  - Objek tanah tersebut telah dikuasai secara terus menerus oleh Almarhum Dg. Saile Lamangkona sejak Tahun 1970an, kemudian dilanjutkan oleh Para Ahli Warisnya dan kemudian pada tahun 2010 berdasarkan kesepakatan para ahli waris Almarhum Dg. Saile Lamangkona, objek tanah tersebut diteruskan pengelolaannya/penguasaannya oleh **Tergugat II Intervensi** sekaligus menjadi bagian/milikinya, sampai saat ini. Sehingga dalil Penggugat yang mengklaim telah menguasai lokasi, adalah dalil yang mengada ada;
  - Salah satu bukti penguasaan fisik oleh Alm. **Dg. Saile Lamangkona** dan ahli warisnya (termasuk Tergugat II Intervensi) adalah adanya pondasi



bekas rumah milik Dg. Saile Lamangkona / ahli warisnya di bagian timur objek tanah tersebut;

- Penerbitan Objek Sengketa diatas tanah milik Tergugat II Intervensi didasarkan atas alas hak yang sah, diantaranya adalah **Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) Nomor : 593/62-04/PEM/VII/2010, tanggal 26 Juni 2010, Surat Keterangan Kewarisan dari Pemerintah setempat dan Surat Pernyataan Ahli Waris;**
- **Objek Sengketa** diterbitkan oleh Tergugat sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sebagai tindaklanjut dari Penetapan **Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor : 10/G/2015/PTUN. PL, tanggal 9 Juni 2015;**
- Bahwa objek tanah yang oleh Tergugat telah diterbitkan objek sengketa dengan objek tanah yang diklaim Penggugat sebagai miliknya berbeda lokasi. Objek tanah yang oleh Tergugat telah diterbitkan objek sengketa berada di Kel. Baiya Kec. Palu Utara, sedangkan objek tanah yang dimaksud dalam Gugatan Penggugat berada di Kelurahan Pantoloan, hal tersebut dapat ditemui sepanjang dalil gugatan, diantaranya pada Halaman 11 poin 3.5 dan halaman 14 (tentang riwayat tanah);

Berdasarkan uraian diatas, Tergugat II Intervensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palu yang Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo, memutus dengan amar sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***)

**Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (***ex aequo et bono***)

Bahwa terhadap Jawaban Tergugat, maka Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan elektronik tanggal 27 Januari 2022 dan terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi, maka Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan elektronik tanggal 17 Februari 2022, yang isi selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara maupun termuat dalam sistem informasi pengadilan (*e-court*) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan perkara ini;



Bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, maka Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan duplik pada persidangan elektronik tanggal 24 Februari 2022, yang isi selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara maupun termuat dalam sistem informasi pengadilan (*e-court*) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan perkara ini;

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebanyak 46 (empat puluh enam) fotokopi bukti surat yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-46, masing-masing bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan pbandingnya dengan rincian sebagai berikut:

No.	Nomor Bukti	Uraian
1.	P – 1	Sertipikat Hak Milik Nomor: 429/Kelurahan Pantoloan, tanggal 26 Oktober 1994, Surat Ukur Nomor 7654/1994 tanggal 26 Oktober 1994, luas 1200 M <sup>2</sup> atas nama HAJJA RAHMAWATI (Fotokopi sesuai dengan Asli)
2.	P – 2	Sertipikat Hak Milik Nomor: 450/Kelurahan Pantoloan tanggal 25 Januari 1996, Surat Ukur Nomor 133/1996 tanggal 25 Januari 1996, luas 2.065 M <sup>2</sup> atas nama HAJJAH RAHMAWATI (Fotokopi sesuai dengan Asli)
3.	P – 3	Sertipikat Hak Milik Nomor: 432/Kelurahan Pantoloan tanggal 24 April 1995, Surat Ukur Nomor: 1182/1995 tanggal 24 April 1995 luas 850 M <sup>2</sup> atas nama HAJJAH RAHMAWATI (Fotokopi sesuai dengan Asli)
4.	P – 4	Sertipikat Hak Milik Nomor: 449/Kelurahan Pantoloan tanggal 25 Januari 1996, Surat Ukur Nomor: 132/1996 tanggal 25 Januari 1996 luas 3.296 M <sup>2</sup> atas nama HAJJAH RAHMAWATI (Fotokopi sesuai dengan Asli)
5.	P – 5	Sertipikat Hak Milik Nomor: 430/Kelurahan Pantoloan, tanggal 26 Oktober 1994, Surat Ukur Nomor: 7655/1994 tanggal 26 Oktober 1994, luas 400 M <sup>2</sup> atas nama HJ. RAHMAWATI (Fotokopi sesuai dengan Asli)
6.	P – 6	Surat Keterangan Nomor: 593/2602/VI/PTLN/2021 tanggal 10 Juni 2021, ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Pantoloan dan diketahui Kepala Kecamatan Tawaeli (Fotokopi sesuai dengan Asli)
7.	P – 7	Surat Keterangan Nomor: 593/2606/VI/PTLN/2021 tanggal 10 Juni 2021, ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Pantoloan



- dan diketahui Kepala Kecamatan Tawaeli (Fotokopi sesuai dengan Asli)
8. P – 8 Surat Keterangan Nomor: 593/2605/VI/PTLN/2021 tanggal 10 Juni 2021, ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Pantoloan dan diketahui Kepala Kecamatan Tawaeli (Fotokopi sesuai dengan Asli)
  9. P – 9 Surat Keterangan Nomor: 593/2603/VI/PTLN/2021 tanggal 10 Juni 2021, ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Pantoloan dan diketahui Kepala Kecamatan Tawaeli (Fotokopi sesuai dengan Asli)
  10. P – 10 Surat Keterangan Nomor: 593/2604/VI/PTLN/2021 tanggal 10 Juni 2021, ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Pantoloan dan diketahui Kepala Kecamatan Tawaeli (Fotokopi sesuai dengan Asli)
  11. P – 11 Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.3/16/V/2005/Pem tanggal 6 Mei 2005, diterbitkan Lurah Kamonji, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu (Fotokopi dari fotokopi)
  12. P – 12 Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.2/130/XI/2017 tanggal 07 November 2017, diterbitkan Lurah Kamonji, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu (Fotokopi dari fotokopi)
  13. P – 13 Surat Keterangan Warisan tanggal 16 Juni 2021, Nomor: 474.2/451/KMJ/VI/2021 ditandatangani oleh Lurah Kamonji serta Camat Palu Barat pada tanggal 18 Juni 2021 Nomor: 590/352/VI/2021 (Fotokopi dari fotokopi)
  14. P – 14 Kartu Keluarga No. 7271020502080018 atas nama Kepala Keluarga Hj. Rahmawati (Fotokopi dari fotokopi)
  15. P – 15 Surat Keberatan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu tanggal 08 September 2021, ditandatangani Andi Muh. Irvan (Fotokopi sesuai fotokopi)
  16. P – 16 Surat Nomor: 596/UND-MP.01.01/IX/2021. Perihal Undangan Mediasi, tanggal 16 September 2021, diterbitkan Plt. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kota Palu (Fotokopi sesuai dengan fotokopi)
  17. P – 17 Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Oktober 2021 (Fotokopi sesuai dengan Asli)
  18. P – 18 Surat Nomor: 13/B/Nanoa/X/2021, perihal Permohonan Berita Acara Pelaksanaan Mediasi tanggal 6 Oktober 2021, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu (Fotokopi sesuai dengan Asli)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. P – 19 Tanda Terima Surat Permohonan Berita Acara Pelaksanaan Mediasi tanggal 7 Oktober 2021 yang menerima atas nama Samrina (Fotokopi sesuai dengan Asli)
20. P – 20 Surat Nomor: 16/B/Nanoa/X/2021, perihal Banding Administrasi yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah pada tanggal 15 Oktober 2021 (Fotokopi sesuai dengan asli)
21. P – 21 Tanda Terima Surat Banding Administrasi tanggal 15 Oktober 2021 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi)
22. P – 22 Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor: MP.01.02/650-72/XI/2021, perihal Banding Administrasi tanggal 04 November 2021, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu (Fotokopi sesuai dengan Asli)
23. P – 23 Surat Permohonan Salinan Surat Keterangan Penguasaan Tanah a.n Efendy Lamangkona yang ditujukan kepada Lurah Kelurahan Baiya, nomor: 07-B/PH/X/2021 tanggal 11 Oktober 2021 (Fotokopi sesuai dengan Asli)
24. P – 24 Tanda Terima Surat Permohonan Salinan Surat Keterangan Penguasaan Tanah a.n Efendy Lamangkona yang ditujukan kepada Lurah Kelurahan Baiya, diterima tanggal 11 Oktober 2021 (Fotokopi sesuai dengan Asli)
25. P – 25 Surat Nomor: 005/319-31/B/ tanggal 19 Oktober 2021 yang dikeluarkan oleh Lurah Baiya (Fotokopi sesuai dengan Asli)
26. P – 26 Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Hj. Rahmawati, Letak Objek Pajak Kelurahan Pantoloan, Kecamatan Tawaeli, Kota Palu. (Fotokopi sesuai dengan Asli)
27. P – 27 Surat Permintaan data yang ditujukan kepada Kepala Dinas Perkebunan dan Peternakan Provinsi Sulawesi Tengah 10 Januari 2022 (Fotokopi dari fotokopi)
28. P – 28 Tanda Terima Surat Permohonan permintaan data kepada Kepala Dinas Perkebunan dan Peternakan Provinsi Sulawesi Tengah, tanggal 10 Januari 2022 (Fotokopi sesuai dengan Asli)
29. P – 29 Sertipikat Hak Pakai Nomor: 7/Kelurahan Pantoloan tanggal 13 Januari 2020, Surat Ukur Nomor: 6599/1993 tgl 26/06/1993, luas 16.461 M<sup>2</sup>, atas nama Pemerintah Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah (Fotokopi dari fotokopi)

Halaman 46 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. P – 30 Surat Permohonan Pemeriksaan Setempat Perkara Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL tanggal 09 Februari 2022 (Fotokopi dari fotokopi)
31. P – 31 Tanda Terima Surat Permohonan Pemeriksaan Setempat Perkara Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL tanggal 09 Februari 2022 (Fotokopi sesuai dengan Asli)
32. P – 32 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 (Fotokopi dari fotokopi)
33. P – 33 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) (Fotokopi dari fotokopi)
34. P – 34 Sertipikat Hak Milik Nomor: 451/Pantoloan tanggal 25 Januari 1996, Surat Ukur Nomor 134/1996 tanggal 25 Januari 1996, luas 4321 M<sup>2</sup>, atas nama Abdurrachman. (Fotokopi dari fotokopi)
35. P – 35 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor 06/G/2013/PTUN.PL tanggal 19 Agustus 2013 (Fotokopi dari fotokopi)
36. P – 36 Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 144/B/2013/PT.TUN.MKS tanggal 26 Februari 2014 (Fotokopi dari fotokopi)
37. P – 37 Berita Acara Mediasi Nomor: 29/BA-72.71/IX/2021 tanggal 20 September 2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu (Fotokopi sesuai dengan Asli)
38. P – 38 Surat berjudul Data Pengukuran dan Pemetaan BPN Kota Palu beserta dengan lembar foto cetak data elektronik dari bidang tanah (Fotokopi sesuai dengan fotokopi)
39. P – 39 Surat berjudul "Pengecekan Lokasi/Sertipikat Melalui Aplikasi Resmi BPN "Sentuh Tanahku". (Fotokopi sesuai hasil cetak data elektronik)
40. P – 40 Akta Jual Beli No: 248/PU/III/2011, tanggal 01 Maret 2011, yang dibuat di hadapan Farid, S.H., PPAT di Kota Palu (Fotokopi sesuai hasil legalisir)
41. P – 41 Akta Jual Beli No: 249/PU/III/2011, tanggal 01 Maret 2011, yang dibuat di hadapan Farid, S.H., PPAT di Kota Palu (Fotokopi sesuai hasil legalisir)

Halaman 47 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL

#### 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 teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

42. P – 42 Akta Jual Beli No: 250/PU/III/2011, tanggal 01 Maret 2011, yang dibuat di hadapan Farid, S.H., PPAT di Kota Palu (Fotokopi sesuai hasil legalisir)
43. P – 43 Akta Jual Beli No: 251/PU/III/2011, tanggal 01 Maret 2011, yang dibuat di hadapan Farid, S.H., PPAT di Kota Palu (Fotokopi sesuai hasil legalisir)
44. P – 44 Akta Jual Beli No: 1241/2014 tanggal 25 November 2014, yang dibuat di hadapan Farid, S.H., PPAT di Kota Palu (Fotokopi sesuai hasil legalisir);
45. P – 45 Surat Keterangan Lurah Pantoloan Nomor: 593/40/UM/PTLN/IV/2022 tanggal 11 April 2022 (Fotokopi sesuai dengan Asli)
46. P – 46 Daftar Himpunan Ketetapan Pajak dan Pembayaran (DHKP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Kelurahan Pantoloan Kecamatan Tawaeli Kota Palu tanggal 07 Februari 2022, atas nama Hj. Rahmawati nomor 27, Nop 007.0024-0 (Fotokopi sesuai dengan Asli)

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat di persidangan telah menyampaikan 21 (dua puluh satu) fotokopi bukti surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat, dan telah diberi tanda T-1 sampai dengan T-21, dengan rincian sebagai berikut:

No.	KODE BUKTI	DAFTAR BUKTI
1.	T - 1	Surat Ukur Nomor 00719/Baiya/2014 tanggal 16 Desember 2014 (Fotokopi Sesuai dengan Asli)
2.	T - 2	Buku Tanah Hak Milik Nomor 00948/Kelurahan Baiya Kecamatan Tawaeli, tanggal 13 Juli 2015 atas nama Efendy Lamangkona (Fotokopi Sesuai dengan Asli)
3.	T - 3	Surat Keterangan Warisan ditandatangani oleh Lurah Baiya Nomor: 593/118-05/VII/2010 tanggal 26 Juli 2010, diketahui Camat Palu Utara Nomor: 593/140-07/VII/2010 tanggal 29 Juli 2010 (Fotokopi dari Fotokopi)
4.	T - 4	Surat Pernyataan Ahli waris ditandatangani oleh Lurah Baiya Nomor: 593/117-05/VII/2010 tanggal 26 Juli 2010, diketahui Camat Palu Utara Nomor: 593/139-07/VII/2010 tanggal 29 Juli 2010 (Fotokopi dari Fotokopi)
5.	T - 5	Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor: 593/62-04/PEM/VII/2010 tanggal 26 Juli 2010, diterbitkan oleh Lurah

Halaman 48 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Baiya dan diketahui oleh Camat Palu Utara (Fotokopi Sesuai dengan Asli)
6. T - 6 Surat Permohonan Pengukuran tanggal 09 Desember 2014 yang diajukan oleh Efendy Lamangkona, beserta lembar surat pernyataan telah memasang tanda batas tanggal 9 Desember 2014 dan lembar surat pernyataan penunjukan dan tanda tangan batas tanggal 9 Desember 2014 (Fotokopi Sesuai dengan Asli)
  7. T - 7 Surat Permohonan Hak Milik tanggal 09 Desember 2014 yang diajukan oleh Efendy Lamangkona, beserta lembar surat pernyataan tanah-tanah yang dipunyai Pemohon tanggal 9 Desember 2014 dan lembar surat pernyataan tanggal 9 Desember 2014 diketahui oleh Lurah Baiya, serta lembar surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang diketahui oleh Lurah Baiya tanggal 9 Desember 2014 (Fotokopi Sesuai dengan Asli)
  8. T - 8 Surat Kwitansi Pembayaran Permohonan SK Pemberian Hak Kantor Pertanahan Kota Palu, tanggal bayar 9 Desember 2014, atas nama Efendy Lamangkona (Fotokopi Sesuai dengan Asli)
  9. T - 9 Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah Dalam Rangka Pemberian Hak Milik Nomor: 410.3/31/V/2015 tanggal 06 Mei 2015 (Fotokopi Sesuai dengan Asli)
  10. T - 10 Berita Acara Pemeriksaan Lapang oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A tanggal 26 Mei 2015 (Fotokopi Sesuai dengan Asli)
  11. T - 11 Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor: 377/BA-72.71/V/2015 tanggal 26 Mei 2015 (Fotokopi Sesuai dengan Asli)
  12. T - 12 Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah Nomor 47/HM/BPN-72/2015 tanggal 07 Juli 2015, tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama Efendy Lamangkona Atas Tanah di Kota Palu (Fotokopi dari Fotokopi)
  13. T - 13 Surat Keterangan Kehilangan Nomor: SKH/577/V/2015/KANIT-A SPKT/Resor Palu tanggal 19 Mei 2015 (Fotokopi dari Fotokopi)
  14. T - 14 Surat Keterangan Nomor: 510/91-07/PEM/IX/2014 tanggal 18 September 2014, diterbitkan Lurah Baiya (Fotokopi Sesuai

Halaman 49 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan fotokopi)

15. T - 15 Surat Keterangan Nomor: 05/RT 12/RW 06/II/2015 tanggal 06 Februari 2015 (Fotokopi sesuai dengan asli)
16. T - 16 Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Efendy Lamangkona tanggal 15 Juni 2015, diketahui oleh Lurah Baiya dan Camat Tawaili (Fotokopi dari Fotokopi)
17. T - 17 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 dan 2015, atas nama Efendy Lamangkona atas bidang tanah yang terletak di Jalan Pasar Inpres, Baiya, Tawaeli, Kota Palu (Fotokopi dari Fotokopi yang dilegalisir notaris)
18. T - 18 Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Palu (SSPD-BPHTB), atas nama Efendy Lamangkona tanggal 12 November 2014 (Fotokopi dari Fotokopi yang dilegalisir notaris)
19. T - 19 Surat Pernyataan Tanggal 25 Mei 2015, ditandatangani oleh Efendy lamangkona (Fotokopi dari Fotokopi)
20. T - 20 Gambar Ukur ditandatangani oleh Efendy Lamangkona, dengan nomor peta pendaftaran: 50.2-54.190-144, Kelurahan Baiya, Kecamatan Tawaeli, Kota Palu (Fotokopi Sesuai dengan Asli);
21. T-21 Berita Acara Mediasi Nomor: 29/BA-72.71/IX/2021 tanggal 20 September 2021, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu (Fotokopi sesuai dengan Asli)

Bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi di persidangan telah menyampaikan 11 (sebelas) fotokopi bukti surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya sehingga telah memenuhi syarat sebagai bukti surat, dan telah diberi tanda T.II.Intv-1 dan T.II.Intv-11, dengan rincian sebagai berikut:

No.	Kode	Uraian
	<b>Bukti</b>	
1.	T.II.Intv-1	Sertipikat Hak Milik Nomor: 00948/Kelurahan Baiya, tanggal 13 Juli 2015, NIB 19050707.01506, Surat Ukur No. 00719/Baiya/2014, tanggal 16 Desember 2014, luas 9.127 M <sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona (Fotokopi sesuai dengan Aslinya)

Halaman 50 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. T.II.Intv-2 Penetapan Cabut Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor: 10/G/2015/PTUN.PL, tanggal 9 Juni 2015. (Fotokopi dari fotokopi)
3. T.II.Intv-3 Akta Nomor : 02 tanggal 13 Oktober 2021, yang dibuat di hadapan Fahrizal Zubir, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kota Palu (Fotocopi sesuai dengan Aslinya)
4. T.II.Intv-4 Surat Keterangan Notaris FAHRIZAL ZUBIR nomor: 06/C-169/Not-PPAT/III/2022 tanggal 9 Maret 2022 (Fotokopi sesuai dengan Aslinya)
5. T.II.Intv-5 Surat Keterangan No. 100/KD/01/1983, tanggal 9 Januari 1983, diterbitkan Kepala Desa Baiya, Kecamatan Tawaeli. (Fotokopi sesuai dengan Aslinya)
6. T.II.Intv-6 Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT) Nomor: 593/62-04/PEM/VII/2010 tanggal 26 Juli 2010, diterbitkan Kepala Kelurahan Baiya dan diketahui Camat Palu Utara. (Fotokopi dari fotokopi)
7. T.II.Intv-7 Surat Keterangan Kewarisan Nomor: 594/118-05/VII/2010 diterbitkan Kepala Kelurahan Baiya tanggal 22 Juli 2010 dan diketahui Kepala Kecamatan Palu Utara Nomor : 594/140-07/VII/2010 tanggal 22 Juli 2010. (Fotokopi dari fotokopi)
8. T.II.Intv-8 Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor : 594/118-05/VII/2010 diterbitkan Kepala Kelurahan Baiya tanggal 22 Juli 2010 dan diketahui Kepala Kecamatan Palu Utara Nomor : 594/140-07/VII/2010 tanggal 22 Juli 2010 (Fotocopi dari fotokopi)
9. T.II.Intv-9 Surat Keterangan Lurah Baiya Nomor: 510/91-07/PEM/IX/2014 tanggal 18 September 2014 (Fotokopi dari fotokopi)
10. T.II.Intv-10 Surat Keterangan Lurah Baiya Nomor: 593/208-17/07/B tanggal 5 Mei 2015, diketahui oleh Camat Tawaeli (Fotocopi dari fotokopi)
11. T.II.Intv-11 Surat Keterangan ditandatangani oleh Seklur Kelurahan Baiya (a.n. Lurah Baiya) Nomor: 103-09/Pem/IV/2022 tanggal 11 April 2022, diketahui oleh Camat Tawaeli (Fotocopi sesuai dengan asli)

Halaman 51 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



Selanjutnya untuk menguatkan dalil Gugatannya, Penggugat tidak mengajukan ahli, tetapi telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi bernama Ramli, Siane, dan Jamaluddin, yang mana masing-masing Saksi yang diajukan Penggugat telah memberikan keterangan di bawah sumpah sebagaimana yang secara lengkap terhadap identitas dan keterangan Saksi tersebut telah termuat dalam Berita Acara Sidang;

Bahwa adapun keterangan Saksi yang diajukan oleh Penggugat, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi bernama Ramli, yang identitas pada pokoknya menerangkan di bawah sumpah hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Saksi menjadi Lurah Pantoloan sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang
- Bahwa jabatan Saksi sebelum menjadi Lurah adalah staf lurah sejak tahun 2000
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang diterbitkan Objek Sengketa karena tanah tersebut berada di Kelurahan Pantoloan
- Bahwa Saksi pernah melihat lokasi diterbitkannya Objek Sengketa yang berada di Kelurahan pantoloan
- Bahwa Saksi mendatangi lokasi diterbitkannya Objek Sengketa karena ada undangan dari BPN
- Bahwa lokasi diterbitkan Objek Sengketa tidak pernah dipersoalkan oleh dua kelurahan Baiya dan Pantoloan
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang diterbitkan Objek Sengketa yaitu sebelah Timur dengan tanah Maaruf, Barat dengan Jalan H. Sabande, Utara dengan Kantor, Selatan dengan Gudang
- Bahwa Saksi mengetahui dokumen-dokumen Bukti P-6 sampai dengan P-10 karena Saksi yang membuat dan memberikan keterangan
- Bahwa Saksi membuat Surat keterangan tanah tersebut atas permohonan ahli waris
- Bahwa jarak antara lokasi diterbitkan Objek Sengketa dengan jalan sekitar 200 meter
- Bahwa yang menempati lokasi saat ini adalah ahli waris Hajjah Rahmawati
- Bahwa Lamangkona tidak pernah mengurus surat-surat ke Kelurahan Pantoloan pada tahun 2015
- Bahwa tidak pernah ada mediasi antara Efendi Lamangkona dengan Penggugat
- Bahwa Saksi tinggal di Kelurahan Pantoloan sejak lahir



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengenal Daeng Saile Lamangkona
  - Bahwa soal batas wilayah dengan kelurahan Baiya tidak pernah dibicarakan karena tidak pernah ada masalah
  - Bahwa Saksi tidak tahu mana yang lebih dulu ada antara kelurahan Pantoloan dengan kelurahan Baiya.
  - Bahwa Keluarga Hajjah Rahmawati menguasai tanah tersebut dengan melakukan pemagaran, dan mengontrakkan sebagian tanah tersebut kepada pihak ketiga yaitu para pekerja
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan nama-nama yang disebut sebagai pemilik tanah berbatasan dengan tanah yang diterbitkan Objek Sengketa
  - Bahwa saksi kenal dengan Jamaludin karena pada Tahun 2015 terjadi banjir akibat ada tumpukan material, sehingga Saksi menemuinya untuk meminta tumpukan material tersebut agar dibersihkan
  - Bahwa ada penanda batas antara Kelurahan Baiya dengan Kelurahan Pantoloan
  - Bahwa dalam tanah yang disengketakan ada bangunan berupa Gudang
  - Bahwa ada peta batas-batas Kelurahan Baiya dengan Kelurahan Pantoloan
2. Saksi bernama Siane, yang pada pokoknya menerangkan di bawah sumpah hal-hal sebagai berikut:
- Bahwa Saksi jadi Staf Kelurahan Pantoloan sejak tahun 2005 sampai dengan sekarang
  - Bahwa Saksi tahu tanah yang diterbitkan Objek Sengketa yaitu tanah yang ada di Jalan H. Sabande RT 1 RW 1 Kelurahan Pantoloan
  - Bahwa yang menguasai tanah tersebut adalah Hajjah Rahmawati dan sekarang anak-anak keturunannya
  - Bahwa Saksi tahu kalau tanah tersebut dikuasai oleh Keluarga Hajjah Rahmawati karena sejak lama sudah bertugas di kantor kelurahan sehingga Saksi tahu siapa yang menguasai
  - Bahwa Saksi pernah didatangi oleh BPN di dekat lokasi bidang tanah yang disengketakan pada Tahun 2014, akan melakukan pengukuran tanah untuk kepentingan penerbitan sertifikat hak Milik yang berada di Kelurahan Baiya tetapi saya jelaskan kalau wilayah tersebut masuk wilayah Pantoloan sehingga mereka tidak jadi melakukan pengukuran
  - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Yuni Saeho
  - Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah yang sekarang dipermasalahkan yaitu Sebelah Timur ada PT. sebelah Selatan CV. Marko, sebelah Barat tanah Pemda dan sebelah Utara Jalan H. Sabande
  - Bahwa yang tinggal di tanah tersebut saat ini adalah Bapak Jamaludin yang menjaga tanah tersebut atas perintah Hajjah Rahmawati

Halaman 53 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu kalau Bapak Jamaludin tinggal di tanah yang diterbitkan Objek Sengketa ketika Saksi diminta untuk menyampaikan surat pajak PBB kepada pemilik tanah. Saat itu saksi bertemu Bapak Jamaludin dan tahu kalau dia yang menjaga.
- Bahwa sepengetahuan Saksi Hajjah Rahmawati mendapatkan tanah tersebut dari Abdul Rahman
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar adanya sengketa terhadap tanah tersebut
- Bahwa tidak ada nama H. Lamangkona dalam daftar pajak
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Daeng Saile Lamangkona
- Bahwa kelurahan Baiya dan Kelurahan Pantoloan berbatasan langsung
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau pada tahun 1983 kelurahan Baiya merupakan bagian dari Kelurahan Pantoloan
- Bahwa Saksi lupa kapan ada pagar di lokasi bidang tanah tersebut
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut adalah Hajjah Rahmawati tetapi karena beliau sudah meninggal maka anak-anaknya
- Bahwa yang ada di lokasi tersebut ada bangunan yang disewakan kepada pihak lain, tetapi bukan bangunan permanen, selebihnya masih kosong
- Bahwa Saksi pernah menerima undangan dari Kantor BPN untuk membahas batas Kelurahan Baiya dan Kelurahan pantoloan
- Bahwa yang datang ke BPN pada waktu saksi diundang tersebut ada beberapa orang tetapi Saksi tidak banyak kenal yang hadir saat pertemuan tersebut, tetapi Bapak Andi Irvan hadir memenuhi undangan dari BPN

3. Saksi bernama Jamaluddin, yang pada pokoknya menerangkan di bawah sumpah hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa benar Saksi yang menjaga tanah Hajjah Rahmawati yang terletak di Jalan H. Sabande
- Bahwa Saksi menjaga tanah Hajjah Rahmawati yang terletak di Jalan H. Sabande tersebut sejak Tahun 2011
- Bahwa Saksi tinggal di Pantoloan sejak lahir
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah Hajjah Rahmawati yang saksi jaga tersebut yaitu Sebelah Barat dengan tanah Pemda, sebelah Timur dengan Gudang, sebelah selatan dengan Kantor CV. Marko, sebelah Utara dengan Jalan Haji Sabande
- Bahwa semenjak Saksi menjaga tanah tersebut atas permintaan Ibu Hajjah Rahmawati, tidak ada pihak lain yang keberatan atau melakukan protes kepada Saksi

Halaman 54 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum dikuasai oleh Hajjah Rahmawati, yang menguasai tanah tersebut sebelumnya tanah Abdul Rahman lalu ke Sukri Mahmud lalu ke Hajjah Rahmawati
- Bahwa Saksi pernah lihat SHM atas nama Hajjah Rahmawati sebanyak 5 sertifikat
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Yuni Saeho
- Bahwa selama Saksi menjaga tanah tersebut, tidak pernah ada petugas dari BPN datang
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat papan atau spanduk yang menerangkan atau menegaskan soal kepemilikan tanah tersebut
- Bahwa Saksi pernah mendengar nama Irwan Abdul Rahman
- Bahwa pada bidang tanah yang disengketakan terdapat bangunan semi permanen berupa Gudang yang telah berdiri puluhan tahun
- Bahwa tidak pernah ada yang keberatan terhadap tanah kepemilikan Hajjah Rahmawati tersebut
- Bahwa yang menempati bangunan semi permanen yang berada di lokasi adalah pekerja dari Gudang sebelah
- Bahwa yang menjadi tugas Saksi selaku penjaga tanah Hajjah Rahmawati tersebut adalah memperbaiki pagar dan menjaga tanah

Bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi maupun ahli, meskipun kesempatan untuk itu telah diberikan secara patut oleh Majelis Hakim;

Bahwa pada persidangan elektronik tanggal 19 April 2022, Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis yang isi selengkapnya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara maupun termuat dalam sistem informasi pengadilan (*e-court*) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan perkara ini, sedangkan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan kesimpulan pada persidangan elektronik meskipun telah diberikan kesempatan secara patut oleh Majelis Hakim;

Bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan ini, tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan maupun Berita Acara Sidang yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi yang dikemukakan dan selanjutnya mohon Putusan, oleh karena itu Majelis Hakim telah mengambil Putusan berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di bawah ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Halaman 55 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 00948/Kelurahan Baiya, tanggal 13 Juli 2015, NIB 19050707.01506, Surat Ukur No. 00719/Baiya/2014, tanggal 16 Desember 2014, luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona (*vide* bukti T-1 dan *vide* bukti T-2, serta *vide* bukti T.II.Intv-1), selanjutnya disebut Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan, berdasarkan permohonan dari pihak ketiga yang diajukan oleh Efendy Lamangkona melalui kuasa hukumnya, dengan surat permohonan tertanggal 10 Januari 2022, yang mana pihak ketiga tersebut telah mengajukan permohonan untuk bergabung dalam perkara ini, maka berdasarkan ketentuan Pasal 83 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh Majelis Hakim permohonan tersebut telah dikabulkan, sebagaimana telah diputuskan dalam Putusan Sela Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL tanggal 3 Februari 2022, sehingga kedudukan dari Efendy Lamangkona tersebut ditempatkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat jawaban dan surat duplik, yang diajukan oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, yang mana pada dokumen-dokumen hukum tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, yang mana dalil-dalil tersebut memuat eksepsi dan pada bagian sengketanya menyatakan bahwa pada pokoknya penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB);

Menimbang, bahwa terhadap pertentangan dalil yang diajukan oleh Para Pihak tersebut, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 80 juncto Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, selanjutnya untuk menemukan kebenaran materil dalam proses pemeriksaan perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara, Hakim bersifat *dominus litis* atau bersifat aktif, sehingga untuk mengemukakan pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim tidak terbatas pada hal-hal apa saja yang didalilkan oleh Para Pihak yang bersengketa;

Menimbang bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

### **Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa eksepsi yang disampaikan Tergugat sebagaimana termuat dalam dokumen Jawaban sebagaimana telah diuraikan dalam bagian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

duduk sengketa di atas, maupun dalam dokumen jawab jinawabnya, berkaitan dengan:

1. Kewenangan Mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan;
3. *Obscur Libel* (Gugatan Penggugat Kabur);
4. Gugatan *Error In Persona*;

Menimbang, bahwa eksepsi yang disampaikan Tergugat II Intervensi sebagaimana termuat dalam dokumen Jawaban sebagaimana telah diuraikan dalam bagian duduk sengketa di atas, maupun termuat dalam dokumen jawab jinawabnya, berkaitan dengan:

- 1 Kewenangan Mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara;
- 2 Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Hukum Dalam Mengajukan Gugatan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, menurut Majelis Hakim dengan berpedoman pada Pasal 77 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada poin yang pertama merupakan eksepsi yang berkaitan dengan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara merupakan eksepsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mana terhadap eksepsi tersebut dapat diajukan dan diputus sewaktu-waktu selama pemeriksaan sengketa, sedangkan terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi selain daripada yang poin pertama, merupakan eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan mengadili Pengadilan dan diputus bersama dengan pokok sengketa, sebagaimana diatur dalam Pasal 77 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagaimana materinya telah diuraikan dalam bagian duduk perkara di atas, maka Majelis Hakim mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kewenangan Mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan kompetensi atau kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara adalah dengan merujuk pada Pasal 47 juncto Pasal juncto Pasal 54 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan objek

Halaman 57 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa berupa keputusan tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Pasal 1 Angka 7 juncto Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dengan pembatasan sebagaimana ketentuan Pasal 2 juncto Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 juncto Pasal 50 juncto Pasal 54 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur pada pokoknya Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang sebagai pengadilan tingkat pertama untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara di daerah hukumnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah "*sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ditambah Pasal 1 Angka 7 juncto Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, diatur bahwa suatu keputusan dapat dikategorikan sebagai keputusan tata usaha negara, apabila memuat unsur-unsur sebagai berikut;

1. Suatu penetapan tertulis (juga mencakup tindakan faktual);
2. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya);
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan AUPB;
5. Bersifat konkret, individual, dan final (bersifat final dalam arti lebih luas);

Halaman 58 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (juga keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum);
7. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

Menimbang, bahwa terhadap dall eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya mempermasalahkan mengenai titik singgung kewenangan mengadili pada lingkungan Peradilan Umum dan lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara dalam menyelesaikan sengketa di bidang pertanahan, maka terhadap dalil tersebut Majelis Hakim dituntut untuk jeli dan teliti dalam menentukan spesifikasi sengketa pertanahan yang sedang digugat, dan oleh karena itu Majelis Hakim merujuk pada uraian *fundamentum petendi* atau posita yang dimuat dalam dasar/alasan gugatan, serta pembuktian selama pemeriksaan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan mencermati beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan seperti diuraikan di atas yang dihubungkan dengan gugatan *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah tuntutan dari Penggugat untuk menyatakan batal atau tidak sahnya Sertipikat Hak Milk yang menjadi Objek Sengketa, di mana setelah Majelis Hakim mencermati Objek Sengketa tersebut telah memenuhi seluruh unsur kumulatif dari Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Pemerintahan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ditambah Pasal 1 Angka 7 juncto Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dan tidak pula dikecualikan pengertiannya sebagai suatu keputusan tata usaha negara yang dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena Objek Sengketa merupakan penetapan tertulis berupa Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat, yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa pemberian hak milik, yang bersifat konkret-individual untuk dan atas nama pemegang hak terakhir, serta bersifat final karena tidak lagi memerlukan persetujuan, baik dari instansi atasan maupun instansi lain, dan menurut Penggugat dalam dalil gugatannya telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan Penggugat sebagai subjek hukum orang, kemudian yang menjadi alat uji dan penilaian Majelis Hakim adalah ketentuan perundang-undangan dan AUPB, termasuk mengenai aspek kewenangan, prosedur dan substansi dari penerbitan Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena Objek Sengketa sudah memenuhi unsur suatu keputusan tata usaha negara dan pihak yang bersengketa juga sudah memenuhi kriteria pihak yang dapat bersengketa di Pengadilan Tata Usaha

Halaman 59 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Negara, maka Majelis Hakim berpendapat sengketa *in casu* telah memenuhi unsur sebagai suatu sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, maka terlebih dahulu Penggugat harus mengajukan Upaya Administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 48 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara juncto Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim tidak menemukan ketentuan khusus mengenai prosedur upaya administratif pada aturan-aturan yang mendasari penerbitan Objek Sengketa, maka berdasarkan ketentuan Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, sebelum Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, wajib bagi Penggugat untuk menempuh prosedur upaya administratif dengan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat dengan kode bukti P-15, diperoleh fakta bahwa pada tanggal 8 September 2021, Penggugat telah menempuh upaya administratif dengan terlebih dahulu mengajukan keberatan tertulis kepada Tergugat atas tindakan hukum Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara *a quo*, dan atas surat keberatan Penggugat tersebut maka Tergugat mengundang Penggugat dan Tergugat II Intervensi untuk menghadiri mediasi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu, dan berdasarkan hasil mediasi yang dilaksanakan tanggal 20 September 2021 tersebut mengalami kegagalan karena tidak ada kesepakatan damai (*vide* bukti P-16, P-37, dan T-21), sehingga Kuasa Hukum Penggugat menempuh banding administratif kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah selaku atasan dari Tergugat pada tanggal 15 Oktober 2021 melalui suratnya nomor: 16/B/Nanoa/X/2021 (*vide* bukti P-20 dan bukti P-21), yang mana atas banding administratif yang telah ditempuh Penggugat tersebut tidak diperoleh fakta bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah telah menyelesaikan banding administratif yang telah diajukan Kuasa Hukum Penggugat dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 78 Ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, hingga akhirnya Kuasa Hukum Penggugat mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Palu melalui sistem informasi pengadilan (*e-court*) pada tanggal 18 November

Halaman 60 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021, dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat telah menempuh upaya administratif terhadap terbitnya Objek Sengketa seperti yang ditentukan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa kemudian terhadap fakta mengenai Objek Sengketa diterbitkan Tergugat, yang mana kedudukan dari Tergugat tersebut berada di wilayah hukum Kota Palu, maka secara yurisdiksi tempat kedudukan Tergugat tersebut merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu untuk menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo* sebagaimana diatur dalam Pasal 54 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan sengketa *a quo* sebagai sengketa tata usaha negara, dan Penggugat juga telah menempuh upaya administratif, maka Majelis Hakim berkeyakinan bahwa secara absolut maupun relatif, Pengadilan Tata Usaha Negara Palu berwenang untuk menguji keabsahan penerbitan Objek Sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara *a quo*, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan mengadili pengadilan tata usaha negara tidak berdasar menurut hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa kemudian dalam mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara di atas, maka Majelis Hakim dalam mempertimbangkan kepentingan Penggugat didasarkan pada ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Terhadap Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan, "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi*";

Halaman 61 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa orang atau badan hukum perdata selaku subjek hukum diberikan hak untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, sepanjang yang bersangkutan dapat membuktikan adanya kepentingan yang dirugikan dan terdapat hubungan kausal langsung antara terbitnya keputusan tata usaha negara yang digugat dengan kerugian yang timbul;

Menimbang, bahwa secara yuridis normatif, peraturan perundang-undangan tidak mengatur lebih lanjut mengenai pengertian "kepentingan yang dirugikan" dalam mengajukan gugatan, oleh karena itu Majelis Hakim merujuk pada doktrin yang menjelaskan bahwa "kepentingan" mengandung dua arti, yakni:

- Sebagai nilai yang mendapat perlindungan hukum, artinya terhadap terbitnya suatu keputusan itu diperkirakan apakah dapat menguntungkan atau merugikan dari segi materi bagi pihak yang berhubungan dengan keputusan tersebut;
- Sebagai tujuan yang hendak dicapai dalam suatu proses, artinya dengan terbitnya suatu keputusan apakah memiliki potensi menimbulkan akibat yang memperlancar atau menghambat tujuan yang akan dicapai;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak dan keterangan yang disampaikan oleh Para Pihak di persidangan, maka diperoleh fakta sebagai berikut:

1. Bahwa semasa hidup dari Orang Tua Penggugat yang bernama Hj. Rahmawati, memiliki bidang tanah yang saat ini terletak di Kecamatan Tawaeli, Kota Palu, yang mana terhadap bidang tanah tersebut oleh Tergugat telah diterbitkan lima buah Sertipikat Hak Milik, yaitu:
  - a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 429/Kelurahan Pantoloan, tanggal 26 Oktober 1994, Surat Ukur Nomor 7654/1994 tanggal 26 Oktober 1994, luas 1200 M<sup>2</sup> atas nama HAJJA RAHMAWATI (*vide* bukti P-1);
  - b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 450/Kelurahan Pantoloan tanggal 25 Januari 1996, Surat Ukur Nomor 133/1996 tanggal 25 Januari 1996, luas 2.065 M<sup>2</sup> atas nama HAJJAH RAHMAWATI (*vide* bukti P-2);
  - c. Sertipikat Hak Milik Nomor: 432/Kelurahan Pantoloan tanggal 24 April 1995, Surat Ukur Nomor: 1182/1995 tanggal 24 April 1995 luas 850 M<sup>2</sup> atas nama HAJJAH RAHMAWATI (*vide* bukti P-3);
  - d. Sertipikat Hak Milik Nomor: 449/Kelurahan Pantoloan tanggal 25 Januari 1996, Surat Ukur Nomor: 132/1996 tanggal 25 Januari 1996 luas 3.296 M<sup>2</sup> atas nama HAJJAH RAHMAWATI (*vide* bukti P-4);
  - e. Sertipikat Hak Milik Nomor: 430/Kelurahan Pantoloan, tanggal 26 Oktober 1994, Surat Ukur Nomor: 7655/1994 tanggal 26 Oktober 1994, luas 400 M<sup>2</sup> atas nama HJ. RAHMAWATI (*vide* bukti P-5);

Halaman 62 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bahwa pada tanggal 13 Juli 2015, Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00948/Kelurahan Baiya, Surat Ukur No. 00719/Baiya/2014, tanggal 16 Desember 2014, luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona (*vide* bukti T-1 dan *vide* bukti T-2, serta *vide* bukti T.II.Intv-1);
- 3 Bahwa Orang Tua Penggugat yang bernama Hj. Rahmawati telah meninggal dunia pada tanggal 4 November 2017, dan berdasarkan Surat Keterangan Kewarisan yang diterbitkan oleh Lurah Kamonji melalui surat nomor: 474.2/451/KMJ/VI/2021 tanggal 16 Juni 2021 dan dikuatkan oleh Camat Palu Barat melalui register nomor: 590/352/VI/2021 tanggal 18 Juni 2021, diketahui bahwa almarhumah Hj. Rahmawati mempunyai lima orang anak yang juga menjadi ahli waris yang masing-masing bernama: a) Andi Syafruddin, b) Hi. Andi Muh. Irvan, S.E., (*in casu* Penggugat), c) Hj. Rosidah, d) Evi Oktaviani, e) Zul Fahmi (*vide* bukti P-12 dan bukti P-13);
- 4 Bahwa terhadap bidang tanah yang diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00948/Kelurahan Baiya tanggal 13 Juli 2015, hendak dijual oleh Tergugat II Intervensi kepada seseorang Michael The dan terhadap rencana transaksi jual beli bidang tersebut diperoleh fakta bahwa Tergugat sudah sempat mencoret nama Tergugat II Intervensi sebagai nama pemegang hak pada buku tanah, dan Kantor Pertanahan Kota Palu juga sudah mencatatkan nomor dan tanggal dari akta jual beli bidang tanah tersebut pada lembar pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya dari buku tanah tersebut, akan tetapi berdasarkan keterangan Kuasa Hukum Tergugat di persidangan diketahui bahwa pencatatan peralihan hak milik atas bidang tersebut tidak terlaksana dikarenakan setelah dilakukan pemeriksaan pada aplikasi Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan, diketahui bahwa terhadap bidang tanah yang diterbitkan Sertipikat Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi lokasinya tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik kepunyaan Hj. Rahmawati sebagaimana dimaksud pada bukti P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-5, oleh karenanya Tergugat tidak melakukan penandatanganan peralihan hak milik pada lembar pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya dari buku tanah tersebut, untuk kemudian Fahrizal Zubir, S.H., M.Kn., selaku PPAT Kota Palu yang dahulu menerbitkan akta jual beli, telah menerbitkan Akta Pencabutan Kuasa Nomor: 02, yang mana esensi dari Akta Pencabutan Kuasa Nomor: 02 berisi kesepakatan Para Pihak untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 09/2020 tanggal 17 Februari 2020, dan juga menegaskan bahwa terhadap kepemilikan bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik yang kini menjadi Objek Sengketa dalam perkara *a quo*, telah diterima kembali oleh Tergugat II Intervensi dari Michael The, sehingga

Halaman 63 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi kembali memiliki hak sepenuhnya atas bidang tanah tersebut (*vide* bukti T-2, bukti T.II.Intv-3, T.II.Intv-4, *vide* Berita Acara Sidang tanggal 14 April 2022);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas dan dihubungkan dengan duduk perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun lima Sertipikat Hak Milik kepunyaan almarhumah Hj. Rahmawati (*vide* bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5) yang tercatat pada buku tanahnya berada di Kelurahan Pantoloan Kecamatan Tawaeli, dan Sertipikat Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi yang tercatat pada buku tanahnya berada di Kelurahan Baiya Kecamatan Tawaeli (*vide* bukti T-2), akan tetapi berdasarkan keterangan Kuasa Hukum Tergugat pada persidangan tanggal 14 April 2022 yang pada pokoknya menyampaikan bahwa pada saat akan dilakukan pencatatan peralihan hak kepemilikan antara Tergugat II Intervensi kepada Michael The tidak jadi terlaksana dikarenakan setelah dilakukan pemeriksaan pada aplikasi Komputersasi Kegiatan Pertanahan (KKP) yang dimiliki oleh Kantor Pertanahan, diketahui bahwa terhadap bidang tanah yang diterbitkan Sertipikat Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi lokasinya tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik kepunyaan Hj. Rahmawati, yang mana atas keterangan Kuasa Hukum Tergugat tersebut dinilai oleh Majelis Hakim sebagai bentuk pengakuan Tergugat sebagaimana diatur Pasal 105 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan dikaitkan dengan fakta mengenai gagalnya proses mediasi yang diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu pada tanggal 20 September 2021 dikarenakan terjadinya tumpang tindih hak milik atas bidang tanah antara kepunyaan Orang Tua dari Penggugat dengan kepunyaan Tergugat II Intervensi (*vide* bukti P-37, dan T-21), serta dihubungkan dengan bukti P-39, yang mana mengenai data adanya tumpang tindih hak milik atas bidang tanah diperoleh Penggugat dari aplikasi "Sentuh Tanahku" yang dimiliki oleh Badan Pertanahan Nasional, kemudian pula mencermati bukti P-38 yang diajukan Penggugat, maka secara yuridis cukup menjadi dasar bagi Majelis Hakim untuk menyimpulkan bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi yang menjadi Objek Sengketa *a quo* berada pada lokasi bidang tanah yang sama dengan Sertipikat Hak Milik kepunyaan Orang Tua Penggugat sebagaimana dibuktikan oleh Penggugat pada bukti P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-5, yang mana terhadap kelima sertipikat hak milik tersebut terbukti terbit lebih dahulu dibandingkan Sertipikat Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi, oleh karenanya terhadap fakta tersebut menyebabkan terjadinya tumpang tindih hak milik atas bidang tanah yang berimplikasi pada adanya kerugian yang sifatnya langsung dirasakan oleh Penggugat selaku ahli waris dari Hj. Rahmawati;

Halaman 64 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat juga memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena Penggugat merupakan anak sekaligus salah satu ahli waris dari Hj. Rahmawati, terlebih berdasarkan Surat Kuasa tanggal 1 Oktober 2021 (*vide* bukti P-17), Penggugat juga menerima kuasa dari ahli waris Hj. Rahmawati yang masing-masing bernama: Andi Syafruddin, S.E., Hj. Rosidah, Evi Oktaviani, dan Zul Fahmi, untuk mewakili kepentingan para ahli waris dari Hj. Rahmawati untuk memberikan kuasa kepada Advokat untuk berperkara dan memberikan kuasa kepada Penggugat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian Penggugat memiliki kepentingan langsung yang dirugikan sebagai akibat adanya Objek Sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Terhadap Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya terhadap materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut tidak berdasar menurut hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim dalam mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat kabur (*Obscur Libel*) sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara di atas, maka Majelis Hakim menilai bahwa surat gugatan Penggugat telah memenuhi seluruh syarat formal dari surat gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 56 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terlebih terhadap gugatan Penggugat tersebut telah diterima perbaikannya oleh Majelis Hakim pada pemeriksaan persiapan tanggal 30 Desember 2021 karena telah memenuhi syarat formal dari surat gugatan, oleh karenanya terhadap materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut tidak berdasar menurut hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim dalam mempertimbangkan eksepsi Tergugat mengenai gugatan Penggugat *Error In Persona* sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara di atas, maka Majelis Hakim menilai bahwa terhadap sikap Penggugat dalam menempatkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu sebagai satu-satunya pihak Tergugat dalam perkara *a quo* secara yuridis sudah tepat dikarenakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu merupakan pejabat tata usaha negara yang mempunyai kewenangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi yang kini menjadi Objek Sengketa dalam perkara *a quo*, oleh karenanya secara yuridis Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu bertanggung gugat atas keputusan tata usaha negara yang telah diterbitkannya. Selain daripada itu,

Halaman 65 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui Putusan Sela Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL, Majelis Hakim juga telah mengabulkan permohonan sebagai pihak intervensi yang diajukan Efendy Lamangkona dan menempatkannya sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara *a quo* dengan mencermati kepentingan hukum dari Efendy Lamangkona yang bermaksud mempertahankan keberadaan Sertipikat Hak Milik kepunyaannya yang menjadi Objek Sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 83 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karenanya terhadap materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut tidak berdasar menurut hukum dan dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap seluruh materi eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dinyatakan tidak diterima, dan sebelum Majelis Hakim menguji keabsahan penerbitan Objek Sengketa dalam pokok sengketanya, maka terlebih dahulu Majelis Hakim menguji aspek formalitas pengajuan gugatan berkaitan dengan tenggang waktu pengajuan gugatan, dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa ketentuan yang mengatur mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara*". Selain itu, ketentuan tenggang waktu pengajuan gugatan juga diatur secara lebih spesifik dalam Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menentukan "*Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif*";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Angka 9 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, menentukan bahwa yang dimaksud dengan hari adalah hari kerja;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Objek Sengketa, ternyata Penggugat bukanlah sebagai pihak yang namanya dituju atau disebutkan langsung dalam Objek Sengketa, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung sejak Penggugat pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya (*vide*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara sebagaimana tertuang pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2015);

Menimbang, bahwa mencermati dalil Penggugat dalam halaman tiga belas pada angka 4.6 dalam surat gugatan, maka diketahui bahwa Penggugat mendalihkan baru mengetahui keberadaan keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya pada tanggal 20 September 2021, yang mana pada saat itu Penggugat menghadiri proses mediasi yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu, dan didalihkan oleh Penggugat bahwa pada saat proses mediasi tersebut, Penggugat baru mengetahui secara jelas dan pasti serta melihat secara langsung Objek Sengketa/Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat yang terbit pada bidang tanah yang telah terlebih dahulu diterbitkan sertipikat milik atas nama almarhumah Hj. Rahmawati yang merupakan Orang Tua dari Penggugat, yang mana atas dalil Penggugat tersebut tidak dibantah kebenarannya oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi melalui suatu dalil maupun alat bukti, sehingga Majelis Hakim menilai dalil tersebut merupakan bentuk pengakuan Penggugat dan tidak dapat ditarik kembali, kecuali berdasarkan alasan yang kuat dan dapat diterima oleh Hakim sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 100 Ayat (1) huruf d *juncto* Pasal 105 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat dengan kode bukti P-15, diperoleh fakta bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif dengan terlebih dahulu mengajukan keberatan tertulis kepada Tergugat atas tindakan hukum Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara *a quo*, dan atas surat keberatan Penggugat tersebut maka Tergugat hendak menyelesaikannya melalui proses mediasi (*vide* bukti P-16, P-37, dan T-21), akan tetapi terhadap proses mediasi yang gagal tersebut, maka Penggugat memutuskan untuk tidak menerima atas hasil upaya administratif berupa keberatan tertulis yang telah ditempuh, sehingga Kuasa Hukum Penggugat telah menempuh banding administratif kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah selaku atasan dari Tergugat pada tanggal 15 Oktober 2021 melalui suratnya nomor: 16/B/Nanoa/X/2021 (*vide* bukti P-20 dan bukti P-21), yang mana atas banding administratif yang telah ditempuh Penggugat tersebut tidak diperoleh fakta bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah telah menyelesaikan banding administratif yang telah diajukan Kuasa Hukum Penggugat dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 78 Ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Halaman 67 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mencermati batas waktu selama 10 (sepuluh hari) kerja yang merupakan kewajiban dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah selaku atasan dari Tergugat untuk menyelesaikan banding administratif yang diajukan Penggugat pada tanggal 15 Oktober 2021, namun faktanya hingga berakhirnya batas waktu dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah untuk menyelesaikan banding administratif yang diajukan Penggugat pada tanggal 1 November 2021, tidak diperoleh fakta adanya penyelesaian banding administratif oleh atasan Tergugat, sehingga jika dikaitkan dengan tindakan Kuasa Hukum Penggugat yang mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Palu melalui sistem informasi pengadilan (*e-court*) pada tanggal 18 November 2021, dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja sejak berakhirnya batas waktu dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah untuk menyelesaikan banding administratif yang berakhir pada tanggal 1 November 2021, yang mana hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah memenuhi seluruh aspek formal pengajuan gugatan dalam hal tenggang waktu pengajuan gugatan, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok sengketa sebagai berikut:

### **Dalam Pokok Sengketa:**

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan adalah, apakah penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan AUPB yang berlaku, sehingga harus dipertahankan atau sebaliknya telah melanggar peraturan perundang-undangan dan AUPB yang berlaku sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah?;

Menimbang, bahwa dasar pengujian untuk menilai keabsahan dari keputusan tata usaha negara yang digugat telah sesuai atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan AUPB, adalah dengan berpedoman pada Pasal 53 Ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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”;*

Menimbang, bahwa lebih lanjut untuk menguji syarat sah suatu keputusan, didasarkan pada ketentuan Pasal 52 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang mengatur bahwa:

- (1) *Syarat sahnya Keputusan meliputi;*
  - a. *Ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;*
  - b. *Dibuat sesuai prosedur; dan*
  - c. *Substansi yang sesuai dengan objek keputusan;*
- (2) *Sahnya Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB.*

Menimbang, bahwa dalam menguji keabsahan menurut hukum (*rechtmatigheid*) terhadap Objek Sengketa, maka Majelis Hakim menguji penerbitan terhadap Objek Sengketa tersebut dari segi kewenangan, prosedur dan substansi apakah telah sesuai atau telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan AUPB?;

Menimbang, bahwa pengujian keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara dilakukan secara *ex tunc*, artinya Majelis Hakim mempertimbangkan aspek kewenangan, prosedur dan substansi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat Objek Sengketa diterbitkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai aspek kewenangan Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan Objek Sengketa terkait perkara *a quo*, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa kaidah dasar hukum administrasi menghendaki apabila Pejabat Tata Usaha Negara negara akan melakukan suatu tindakan hukum, maka Pejabat Tata Usaha Negara harus terlebih dahulu memiliki kewenangan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah Pejabat Tata Usaha Negara memiliki wewenang atau tidak untuk melakukan suatu tindakan hukum, maka dapat dilihat dari tiga parameter alat uji kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyebutkan sebagai berikut:

*“Wewenang Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh:*

1. *masa atau tenggang waktu Wewenang;*
2. *wilayah atau daerah berlakunya Wewenang; dan*
3. *cakupan bidang atau materi Wewenang”;*

Halaman 69 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL

**Disclaimer**

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



Menimbang, bahwa kemudian secara normatif, ketentuan yang mengatur tentang kewenangan Kepala Kantor Pertanahan dan/atau Ketua Panitia Ajudikasi PTSL dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik diatur dalam ketentuan sebagai berikut:

1. Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyebutkan "*untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*";
2. Pasal 1 Angka 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan "*Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah*";
3. Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan "*Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional*";
4. Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan "*Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain*";
5. Pasal 92 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan "**Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan**, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.";

Menimbang, bahwa setelah mencermati substansi dari gugatan Penggugat yang menempatkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*, dan dikaitkan pula dengan karakteristik dari Objek Sengketa yang berasal dari kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadik, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan hukum tertulis yang dilakukan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah sesuai dengan kewenangannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 92 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan kewenangan yang berkaitan dengan masa atau tenggang waktu dari berlakunya wewenang, Majelis Hakim berpendapat bahwa seseorang yang bernama Ery Suwondo, S.H., ketika menandatangani Objek Sengketa adalah bertindak sebagai pejabat tata usaha negara dengan jabatan sebagai Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu, sehingga memiliki kewenangan dari segi masa atau tenggang waktu;

Menimbang, bahwa dihubungkan dengan kewenangan yang berkaitan dengan wilayah atau daerah berlakunya wewenang, Majelis Hakim berpendapat bahwa rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara sporadik dengan tujuan untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi yang kini menjadi Objek Sengketa, terhadap bidang tanahnya terletak di Kecamatan Tawaeli, Kota Palu, hal mana lokasi bidang tanah dari Objek Sengketa tersebut berada dalam wilayah kerja dari Kantor Pertanahan Kota Palu, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat berwenang dari segi daerah/wilayah hukum pada saat menandatangani Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana telah diuraikan di atas, Majelis Hakim berkesimpulan baik dari segi masa/tenggang waktu, segi tempat/wilayah hukum maupun dari segi cakupan bidang/materi, maka Tergugat memiliki kewenangan yang bersifat atributif dalam menerbitkan Objek Sengketa, dengan demikian Majelis Hakim selanjutnya menguji keabsahan penerbitan Objek Sengketa dari segi prosedur dan substansi dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap penilaian penerbitan Objek Sengketa pada aspek prosedur dan substansi, Majelis Hakim berpedoman pada fakta hukum yang terungkap selama persidangan dan dihubungkan dengan beberapa peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat diterbitkannya Objek Sengketa serta AUPB;

Menimbang, bahwa kemudian Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memuat beberapa ketentuan terkait prosedur dan substansi penerbitan Sertipikat Hak Milik, diantaranya yaitu:

1. Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, "*Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan,*

Halaman 71 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



*pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”;*

2. Pasal 1 Angka 8 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan “*Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya*”;
3. Pasal 1 Angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, “*Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.*”;
4. Pasal 1 Angka 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, “*Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya*”;
5. Pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, “*Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya*”;
6. Pasal 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, “*Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah*” ;
7. Pasal 12 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, “*Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi;*
  - a. *Pengumpulan dan pengolahan data fisik ;*
  - b. *Pembuktian hak dan pembukuannya ;*
  - c. *Penerbitan sertipikat ;*
  - d. *Penyajian data fisik dan data yuridis ;*
  - e. *Penyimpanan daftar umum dan dokumen.*”



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Pasal 29 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, "*hak atas tanah, hak pengelolaan, hak wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut*";
9. Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, "*Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan*";
10. Pasal 33 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, "*Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama*";

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur bahwa pada pokoknya pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan oleh Pemerintah, yang mana dalam sengketa *a quo* kapasitas Pemerintah direpresentasikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Palu, yang terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah Objek Sengketa, serta kewajiban memeliharanya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 11 dan Pasal 33 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh kegiatan pendaftaran tanah haruslah dilakukan Tergugat secara cermat dan berkesinambungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, khususnya yang dilakukan secara sporadik terhadap pemberian hak milik atas bidang tanah yang berasal dari tanah negara, maka dalam rangka pemenuhan asas publisitas dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik, wajib bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan tahapan pengumuman atas hasil penelitian data yuridis dan data fisik yang telah dilakukan Kantor Pertanahan terhadap bidang tanah yang akan diterbitkan Sertipikat Hak Milik, yang mana hal mengenai tahapan pengumuman tersebut diatur pada ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

Halaman 73 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL

#### Disclaimer

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



- 1 Pasal 26 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

- (1) *"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 sporadik** untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.*
- (2) *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.*
- (3) *Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.*
- (4) *Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Menteri".*

- 2 Pasal 86 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan

- (1) *"Kutipan data yuridis dan data fisik yang sudah dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C), yang merupakan daftar isian yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.*
- (2) *Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan **diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari.***



(3) Dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang akan timbul Kepala Kantor Pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon”.

- 3 Pasal 87 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan “Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut **disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (daftar isian 202)**”;

Menimbang, bahwa mencermati ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tahapan pengumuman atas hasil penelitian data yuridis dan data fisik yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap pendaftaran bidang tanah yang dilakukan secara sporadik, serta dihubungkan dengan fakta yang terungkap berdasarkan alat bukti dan keterangan yang disampaikan oleh Para Pihak dalam sengketa *a quo*, maka pada persidangan dengan agenda pembuktian, Majelis Hakim telah membebaskan kepada Kuasa Hukum Tergugat agar membuktikan hal mengenai apakah telah melaksanakan tahapan pengumuman atas hasil penelitian data yuridis dan data fisik sebelum Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara *a quo*, hal mana atas pembebanan pembuktian oleh Majelis Hakim tersebut tidak dibuktikan oleh Tergugat meskipun telah diberikan kesempatan secara patut kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa meskipun terhadap tahapan ada atau tidaknya pengumuman hasil penelitian data yuridis dan data fisik sebelum diterbitkan Objek Sengketa tidak dibuktikan Tergugat, tetapi terlebih khusus Majelis Hakim mencermati bukti T-11 berupa Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor: 377/BA-72.71/V/2015 yang diterbitkan pada tanggal 26 Mei 2015 dan memperhatikan pula bagian konsideran dari Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah tentang Pemberian Hak Milik atas nama Efendy Lamangkona atas tanah di Kota Palu (*vide* bukti T-12) yang mana dengan mencermati bagian konsideran pada huruf d dan huruf e dari surat keputusan dimaksud, maka diperoleh fakta bahwa Kantor Pertanahan Kota Palu telah menerbitkan dokumen Risalah Pengolahan Data Kantor Pertanahan Kota Palu nomor: 378/HM/RPD/HT.PT-KP.PLU/V/2015 pada tanggal 27 Mei 2015, dan terhadap permohonan pemberian hak milik tersebut telah diusulkan oleh



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah pada tanggal 29 Mei 2015 melalui surat nomor: 235/300.5/72.71/V/2015, untuk kemudian terdapat surat pengusulan berikutnya yang diterbitkan oleh Tergugat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah, pada tanggal 23 Juni 2015 melalui surat nomor: 301/300.5/VI/2015;

Menimbang, bahwa dengan mencermati tanggal diterbitkannya dokumen Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A pada tanggal 26 Mei 2015 (*vide* bukti T-11) maupun Risalah Pengolahan Data Kantor Pertanahan Kota Palu pada tanggal 27 Mei 2015, dan terhadap permohonan pemberian hak milik tersebut telah diusulkan oleh Tergugat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah pada tanggal 29 Mei 2015 melalui surat nomor: 235/300.5/72.71/V/2015 dan melalui surat nomor: 301/300.5/VI/2015 tanggal 23 Juni 2015 (*vide* bukti T-12), serta dikaitkan dengan tanggal diterbitkannya Sertipikat Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi yang menjadi Objek Sengketa pada tanggal 13 Juli 2015, maka terhadap rangkaian fakta tersebut Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk terlebih dahulu mengumumkan Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah di Kantor Pertanahan dan Kantor Lurah dalam waktu 60 (enam puluh) hari, yang mana hal tersebut terbukti dengan interval/jarak waktu antara diterbitkannya dokumen Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A (*vide* bukti T-11) dan Risalah Pengolahan Data Kantor Pertanahan Kota Palu terhadap Sertipikat Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi (*vide* bukti T.II.Intv-1), yang dilakukan dalam jangka waktu **kurang dari 60 (enam puluh) hari**, terlebih tidak terdapat juga bukti surat mengenai adanya Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis, serta terhadap dokumen mengenai Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis juga tidak disebutkan dalam bagian konsideran dalam Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tengah tentang Pemberian Hak Milik atas nama Efendy Lamangkona atas tanah di Kota Palu (*vide* bukti T-12);

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim berpendapat mengenai tahapan pengumuman Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah di Kantor Pertanahan dan Kantor Lurah dalam waktu 60 (enam puluh) hari, merupakan tahapan yang wajib ditempuh Tergugat sebelum menerbitkan Objek Sengketa, karena pada tahap tersebut merupakan pemenuhan atas asas publisitas dalam penerbitan sertipikat hak milik atas tanah, dan memberikan kesempatan kepada warga masyarakat pemilik tanah atau pihak lain yang berkepentingan dalam jangka waktu enam puluh hari untuk mengajukan sanggahan mengenai nama kepemilikan, luas, letak dan bentuk bidang tanah, sehingga dengan tidak

Halaman 76 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditempuhnya prosedur pengumuman tersebut sebelum Tergugat menerbitkan Objek Sengketa, merupakan suatu hal yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 26 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 86 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian hal tersebut berimplikasi bahwa terbitnya Objek Sengketa terbukti cacat pada aspek prosedur;

Menimbang, bahwa kemudian dalam mempertimbangkan aspek substansi penerbitan Objek Sengketa, maka terlebih dahulu Majelis Hakim mencermati fakta bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan atas nama almarhumah Hj. Rahmawati sebagaimana dimaksud pada bukti P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-5, dahulu letak bidang tanahnya tercatat pada Kecamatan Tawaeli Kabupaten Donggala, sehingga terhadap kelima sertipikat tersebut diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Donggala, namun setelah diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1994 Tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Palu, dan juga telah diundangkannya berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pemekaran wilayah dari Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah, maka terhadap letak bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama almarhumah Hj. Rahmawati sebagaimana dimaksud pada bukti P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-5 yang semuanya terletak pada Kecamatan Tawaeli, telah berada pada wilayah administratif Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam mempertimbangkan aspek substansi penerbitan Objek Sengketa, maka dalam memberikan pertimbangan hukum, Majelis Hakim menitikberatkan pada pihak yang menguasai fisik bidang tanah dan memanfaatkan bidang tanah yang disengketakan oleh Penggugat maupun Tergugat II Intervensi berdasarkan seluruh alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, yang mana terhadap aspek penguasaan fisik bidang tanah yang disengketakan tersebut telah dibuktikan oleh Penggugat sebagai berikut:

- 1 Bahwa terhadap bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 429/Kelurahan Pantoloan, tanggal 26 Oktober 1994, Surat Ukur Nomor 7654/1994 tanggal 26 Oktober 1994, luas 1200 M<sup>2</sup> (*vide* bukti P-1), diperoleh almarhumah Hj. Rahmawati dari Mohamad Syukri Mahmud berdasarkan akta jual beli nomor: 250/PU/III/2011 tanggal 1 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Farid, S.H., PPAT di Kota Palu (*vide* bukti P-42). Kemudian, berdasarkan catatan Tergugat pada lembar pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya pada sertipikat tersebut, maka diperoleh fakta bahwa sebelum bidang tanah tersebut

Halaman 77 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL

#### 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)



dimiliki oleh almarhumah Hj. Rahmawati, diketahui bahwa Mohamad Syukri Mahmud membeli bidang tanah tersebut dari Irwan Abdurrahman, dan selama bidang tanah tersebut belum dimiliki oleh Hj. Rahmawati, para pemilik bidang tanah terdahulu dari sertipikat tersebut secara terus menerus memanfaatkan sertipikat tersebut dengan melekatkan hipotik pada tahun 1996, maupun hak tanggungan pada tahun 1997, tahun 2004 dan tahun 2006. Lebih lanjut, bahwa pemegang pertama kali Sertipikat Hak Milik tersebut atas nama Irwan Abdurrahman memperoleh persil bidang tanah yang berasal dari pemisahan HM Nomor: 423/Pantoloan;

- 2 Bahwa terhadap bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 450/Kelurahan Pantoloan tanggal 25 Januari 1996, Surat Ukur Nomor 133/1996 tanggal 25 Januari 1996, luas 2.065 M<sup>2</sup> (*vide* bukti P-2), diperoleh almarhumah Hj. Rahmawati dari Mohamad Syukri Mahmud berdasarkan akta jual beli nomor: 248/PU/III/2011 tanggal 1 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Farid, S.H., PPAT di Kota Palu (*vide* bukti P-40). Kemudian, berdasarkan catatan Tergugat pada lembar pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya pada sertipikat tersebut, maka diperoleh fakta bahwa sebelum bidang tanah tersebut dimiliki oleh almarhumah Hj. Rahmawati, diketahui bahwa Mohamad Syukri Mahmud membeli bidang tanah tersebut dari Irwan Abdurrahman, dan selama bidang tanah tersebut belum dimiliki oleh almarhumah Hj. Rahmawati, para pemilik bidang tanah terdahulu dari sertipikat tersebut secara terus menerus memanfaatkan sertipikat tersebut dengan melekatkan hipotik pada tahun 1996, maupun hak tanggungan pada tahun 1997, tahun 2004 dan tahun 2006. Lebih lanjut, bahwa pemegang pertama kali Sertipikat Hak Milik tersebut atas nama Irwan Abdurrahman memperoleh persil bidang tanah yang berasal dari pemisahan HM Nomor: 434/Pantoloan;
- 3 Bahwa terhadap bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 432/Kelurahan Pantoloan tanggal 24 April 1995, Surat Ukur Nomor: 1182/1995 tanggal 24 April 1995 luas 850 M<sup>2</sup> (*vide* bukti P-3), diperoleh almarhumah Hj. Rahmawati dari Mohamad Syukri Mahmud berdasarkan akta jual beli nomor: 249/PU/III/2011 tanggal 1 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Farid, S.H., PPAT di Kota Palu (*vide* bukti P-41). Kemudian, berdasarkan catatan Tergugat pada lembar pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya pada sertipikat tersebut, maka diperoleh fakta bahwa sebelum bidang tanah tersebut dimiliki oleh almarhumah Hj. Rahmawati, diketahui bahwa Mohamad Syukri Mahmud membeli bidang tanah tersebut dari Irwan Abdurrahman, dan selama bidang tanah tersebut belum dimiliki oleh almarhumah Hj. Rahmawati, para pemilik



bidang tanah terdahulu dari sertipikat tersebut secara terus menerus memanfaatkan sertipikat tersebut dengan melekatkan hipotik pada tahun 1996, maupun hak tanggungan pada tahun 1997, tahun 2004 dan tahun 2006. Lebih lanjut, bahwa pemegang pertama kali Sertipikat Hak Milik tersebut atas nama Irwan Abdurrahman memperoleh persil bidang tanah yang berasal dari pemisahan HM Nomor: 431/Pantoloan;

4 Bahwa terhadap bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 449/Kelurahan Pantoloan tanggal 25 Januari 1996, Surat Ukur Nomor: 132/1996 tanggal 25 Januari 1996 luas 3.296 M<sup>2</sup> (*vide* bukti P-4), diperoleh almarhumah Hj. Rahmawati dari Mohamad Syukri Mahmud berdasarkan akta jual beli nomor: 251/PU/III/2011 tanggal 1 Maret 2011 yang dibuat di hadapan Farid, S.H., PPAT di Kota Palu (*vide* bukti P-43). Kemudian, berdasarkan catatan Tergugat pada lembar pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya pada sertipikat tersebut, maka diperoleh fakta bahwa sebelum bidang tanah tersebut dimiliki oleh almarhumah Hj. Rahmawati, diketahui bahwa Mohamad Syukri Mahmud membeli bidang tanah tersebut dari Irwan Abdurrahman, dan selama bidang tanah tersebut belum dimiliki oleh almarhumah Hj. Rahmawati, para pemilik bidang tanah terdahulu dari sertipikat tersebut secara terus menerus memanfaatkan sertipikat tersebut dengan melekatkan hipotik pada tahun 1996, maupun hak tanggungan pada tahun 1997, tahun 2004 dan tahun 2006. Lebih lanjut, bahwa pemegang pertama kali Sertipikat Hak Milik tersebut atas nama Irwan Abdurrahman memperoleh persil bidang tanah yang berasal dari pemisahan HM Nomor: 434/Pantoloan;

5 Bahwa terhadap bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 430/Kelurahan Pantoloan, tanggal 26 Oktober 1994, Surat Ukur Nomor: 7655/1994 tanggal 26 Oktober 1994, luas 400 M<sup>2</sup> (*vide* bukti P-5), diperoleh almarhumah Hj. Rahmawati dari seseorang bernama Arkut berdasarkan akta jual beli nomor: 1241/2014 tanggal 25 November 2014 yang dibuat di hadapan Farid, S.H., PPAT di Kota Palu (*vide* bukti P-44). Kemudian, berdasarkan catatan Tergugat pada lembar pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya pada sertipikat tersebut, maka diperoleh fakta bahwa sebelum bidang tanah tersebut dimiliki oleh almarhumah Hj. Rahmawati, diketahui bahwa Arkut membeli bidang tanah tersebut dari Irwan Abdurrahman berdasarkan akta jual beli yang diterbitkan pada tahun 1994 yang dibuat di hadapan Hans Kansil, S.H., sebagai PPAT di wilayah Kab. Dati II Donggala. Lebih lanjut, bahwa pemegang pertama kali Sertipikat Hak Milik tersebut atas nama Irwan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abdurrahman memperoleh persil bidang tanah yang berasal dari pemisahan HM Nomor: 423/Petobo;

6 Bahwa berdasarkan keterangan saksi bernama Ramli yang menjabat sebagai Lurah Pantoloan, saksi bernama Siane, dan saksi bernama Jamaluddin (*vide* Berita Acara Sidang tanggal 31 Maret 2022), serta juga mencermati bukti P-38 maupun bukti P-39, maka diperoleh fakta bahwa terhadap bidang tanah yang disengketakan oleh Para Pihak tersebut dikuasai oleh Penggugat dan para ahli waris dari Hj. Rahmawati, serta pada bidang tanah yang diterbitkan Sertipikat Hak Milik sebagaimana dimaksud pada bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 telah dilakukan pemagaran oleh Penggugat dan para ahli waris dari Hj. Rahmawati, serta terdapat bangunan semi permanen berupa gudang yang telah lama ada dan disewakan oleh Penggugat maupun para ahli waris dari Hj. Rahmawati kepada pihak ketiga;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membuktikan ada atau tidak penguasaan fisik pada bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik yang saat ini menjadi Objek Sengketa, dan terhadap materi pembuktian yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, tidak dapat meyakinkan oleh Majelis Hakim bahwa Tergugat II Intervensi secara nyata dan faktual menguasai dan memanfaatkan bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik yang saat ini menjadi Objek Sengketa, oleh karenanya dengan mencermati fakta-fakta yang terungkap berkaitan dengan penguasaan fisik dan pemanfaatan bidang tanah sebagaimana telah diuraikan Majelis Hakim pada paragraf sebelumnya, maka Majelis Hakim berkeyakinan bahwa kedudukan dari Penggugat yang merupakan anak dan ahli waris dari Hj. Rahmawati, merupakan pemegang sertipikat hak milik atas tanah yang terbit terlebih dahulu dengan menguasai fisik tanah dengan itikad baik, serta riwayat hak dan penguasaannya terbukti secara jelas, terus menerus dan tidak terputus;

Menimbang, bahwa kemudian mencermati bukti T-11 dan T-12, maka diperoleh fakta bahwa pemberian hak milik atas bidang tanah kepada Tergugat II Intervensi adalah berasal dari tanah negara, yang mana berdasarkan ketentuan Pasal 13 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, menyebutkan "*Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*", tetapi berdasarkan fakta yang terungkap di persidangan bahwa

Halaman 80 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertipikat hak milik atas tanah, dikarenakan terhadap sertipikat hak milik sebagaimana dimaksud pada bukti P-1, P-2, P-3, P-4, dan P-5 telah terbit lebih dahulu dibandingkan Sertipikat Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi, dengan demikian atas fakta tersebut Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat tidak secara benar dalam mengumpulkan dan mengolah dokumen data yuridis, serta tidak secara benar menyelidiki riwayat tanah maupun menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah sebelum diterbitkannya Sertipikat Hak Milik, sehingga secara yuridis hal tersebut menyebabkan penerbitan Objek Sengketa cacat secara substansi karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 13 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut terhadap tindakan hukum Tergugat yang menerbitkan Sertipikat Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi yang kini menjadi Objek Sengketa juga telah bertentangan dengan AUPB, khususnya Asas Kepastian Hukum di mana Pejabat Tata Usaha Negara dalam menerbitkan/mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara harus secara cermat mempertimbangkan data-data baik secara fisik maupun yuridis, akurat serta relevan terhadap status tanah sehingga tidak menimbulkan bermacam penafsiran akan kepastian subjek dan objek dari penerbitan Objek Sengketa *a quo* yang berimplikasi terhadap kerugian Penggugat sebab tidak adanya kepastian hukum yang mana terhadap tindakan hukum Tergugat tersebut menyebabkan terjadinya tumpang tindih hak milik atas tanah, bahwa selain itu juga bertentangan dengan AUPB, yaitu Asas Kecermatan, yakni terhadap Pejabat Tata Usaha Negara senantiasa dikehendaki bertindak secara hati-hati dalam menerbitkan Obyek Sengketa *a quo* agar tidak menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang telah menguasai dan memanfaatkan tanah secara terus menerus, sehingga hal ini membuktikan jika dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik kepunyaan Tergugat II Intervensi, terbukti tidak dilakukan secara cermat oleh Tergugat dalam melakukan penyelidikan mengenai data yuridis tanah yang dimohonkan, sehingga berimplikasi terhadap ketidakpastian hukum atas bidang tanah yang diterbitkan Obyek Sengketa *a quo*, oleh karenanya beralasan hukum jika Majelis Hakim berkesimpulan bahwa secara prosedur formal sekaligus pengujian materil substansi Objek Sengketa *a quo* secara hukum dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana yang telah terurai di atas, Majelis Hakim menilai proses penerbitan Objek Sengketa telah cacat pada aspek prosedur maupun substansi karena terbukti penerbitan Objek Sengketa bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana

Halaman 81 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 86 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 13 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dan pula bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yakni asas kepastian hukum dan asas kecermatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa terhadap gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor: 00948/Kelurahan Baiya, tanggal 13 Juli 2015, NIB 19050707.01506, Surat Ukur No. 00719/Baiya/2014, tanggal 16 Desember 2014, luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona, serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Sertipikat Hak Milik Nomor: 00948/Kelurahan Baiya, tanggal 13 Juli 2015, NIB 19050707.01506, Surat Ukur No. 00719/Baiya/2014, tanggal 16 Desember 2014, luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona, dari sistem administrasi pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palu;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka sesuai ketentuan Pasal 110 juncto Pasal 112 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlah nominalnya sebagaimana tersebut dalam amar Putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Peradilan Secara Elektronik, maka dengan diucapkannya Putusan secara elektronik, maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada Para Pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak, serta dilakukan dalam sidang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas (*vrije bewijs*) yang terbatas sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 yang menggariskan ketentuan bahwa Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan/luas

Halaman 82 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka dalam memeriksa dan mengadili sengketa ini, Majelis mempelajari dan memberikan penilaian hukum terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak, namun untuk mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak, Majelis hanya menggunakan alat-alat bukti yang paling relevan dan paling tepat dengan sengketa ini, sedangkan terhadap alat-alat bukti selain dan selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Memperhatikan, ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan hukum lain yang berkaitan;

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi:

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

### Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor: 00948/Kelurahan Baiya, tanggal 13 Juli 2015, NIB 19050707.01506, Surat Ukur No. 00719/Baiya/2014, tanggal 16 Desember 2014, luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret Sertipikat Hak Milik Nomor: 00948/Kelurahan Baiya, tanggal 13 Juli 2015, NIB 19050707.01506, Surat Ukur No. 00719/Baiya/2014, tanggal 16 Desember 2014, luas 9.127 M<sup>2</sup> atas nama Efendy Lamangkona, dari sistem administrasi pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan Kota Palu;
4. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 500.000,00 (Lima Ratus Ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, pada hari Kamis tanggal 21 April 2022, oleh Kami SLAMET RIYADI, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, YOHANES C. MOTULO, S.H., dan RICHARD TULUS, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 26 April 2022 dalam sidang yang terbuka untuk umum melalui persidangan secara elektronik oleh Majelis

Halaman 83 dari 85 Halaman Putusan Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim tersebut dan dibantu oleh JONAIIDI MADRI, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

HAKIM - HAKIM ANGGOTA

Ttd

YOHANES C. MOTULO, S.H.

Ttd

RICHARD TULUS, S.H.

HAKIM KETUA MAJELIS

Meterai/Ttd

SLAMET RIYADI, S.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd

JONAIIDI MADRI, S.H., M.H.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya Perkara Nomor: 75/G/2021/PTUN.PL

1. Biaya Pendaftaran Gugatan (PNBP)	: Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK	: Rp. 150.000,00
3. Biaya Pendaftaran Surat Kuasa	: Rp. 10.000,00
4. Biaya Panggilan	: Rp. 250.000,00
5. Biaya Panggilan Pertama (PNBP)	: Rp. 30.000,00
6. Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,00
7. Biaya Meterai Putusan Sela	: Rp. 10.000,00
8. <u>Biaya Meterai Putusan Akhir</u>	: Rp. 10.000,00

Jumlah Biaya Perkara : Rp 500.000,00

(Lima Ratus Ribu rupiah)

### 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)