



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

NOMOR : 08/G/2018/PTUN.MKS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang bersidang di gedung yang ditentukan untuk itu di Jalan Raya Pendidikan Nomor : 1, Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan, telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam sengketa antara :-----

LINCE SIAUW; Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jalan Kalimantan No. 2, RT.001/RW.002, Kelurahan Butung, Kecamatan Wajo, Kota Makassar ;-----

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada :-----

1. **ANDI WALINGA, S.H.;**
2. **ANDI SAINAL WALINONO, S.H.;**

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, Beralamat Jalan Gunung Bawakaraeng No. 218 A Lt.3, Kota Makassar, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 November 2017 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai :-----**PENGGUGAT**;

M E L A W A N

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR; Berkedudukan di Jalan A.P. Pettarani No. 8, Kota Makassar ;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :-----

1. **DR. MURAD ABDULLAH, S.SIT., M.H.;**
2. **HARDIANSYAH, S.H., M.H.;**
3. **ARFIANTY SATYANINGSIH, S.H., M.H.;**
4. **YUYUN NOVISAL;**
5. **ANDHIKA PRASETYA;**

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri

Hal. 1 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, Beralamat Jalan A. P.

Pettarani No.8, Kota Makassar, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Nomor : 210/SK-73.71/I/2018 tertanggal 31 Januari 2018 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai :-----**TERGUGAT**;

2. **PT. ROYAL MALIBU REALTI**; Badan Hukum Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta Pusat-Indonesia, yang dalam perkara ini diwakili oleh **HARI WONGSOENTORO**, selaku Direktur PT. Royal Malibu Realti berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler PT. Royal Malibu Realti tanggal 11 Desember 2017 No.02, yang dibuat oleh Stephen Hanjaya, S.H., M.Kn., M.H., Notaris di Kabupaten Tangerang, Bertempat tinggal di Jalan Gereja Theresia No.39, RT.007/RW.004, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;-----

Dalam perkara ini memberi kuasa kepada :-----

1. **PURNAMA SUTANTO, S.H.**;

2. **R. ISMADI S. BEKTI, SH., M.H.**;

3. **YUDI SUGIARTO, SH., M.H.**;

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor **Advokat Purnama Sutanto, SH. & Rekan**, Beralamat Jalan Lengkong Kecil No. 57, Kota Bandung Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Maret 2018 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai :-----**TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tersebut :-----

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 08/PEN-DIS/2018/PTUN.MKS, tertanggal 22 Januari 2018 tentang Penetapan Lolos *Dismissal* ;-----
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 08/PEN/2018/PTUN.MKS, tertanggal 22 Januari 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;-----

Hal. 2 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 08/PEN.P/2018/PTUN.MKS, tertanggal 22 Januari 2018 tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;-----
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 08/PEN.PP/2018/PTUN.MKS, tertanggal 22 Januari 2018 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan ;-----
5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 08/PEN.HS/2018/PTUN.MKS, tertanggal 19 Februari 2018 tentang Hari Persidangan ;-----
6. Telah Membaca Surat Gugatan Penggugat Nomor : 08/G/2018/PTUN.MKS tertanggal 18 Januari 2018; Jawaban maupun Kesimpulan para pihak ;-----
7. Telah membaca Putusan Sela Nomor : 08/G/2018/PTUN.MKS, tertanggal 14 Maret 2018 tentang Masuknya Pihak Ketiga ;-----
8. Telah Membaca dan memeriksa alat bukti surat yang diajukan oleh para pihak dan mendengarkan keterangan para saksi dari kedua belah pihak dipersidangan ;-----
9. Telah Membaca dan mempelajari Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dalam perkara tersebut ;-----
10. Telah membaca dan memeriksa berkas perkara tersebut;-----

-----TENTANG DUDUKNYA PERKARA-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 Januari 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 18 Januari 2018 dengan Register Perkara Nomor : 08/G/2018/PTUN.MKS, dan telah dilakukan Pemeriksaan Persiapan serta diperbaiki secara formil terdaftar pada tanggal 19 Februari 2018, yang mengemukakan dasar dan alasan-alasan gugatan sebagai berikut :-----

I. Adapun yang menjadi Obyek Sengketa, adalah :

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 21957, Kelurahan Pai tanggal 16 Oktober 2015, Surat Ukur Nomor 02475/Pai/2007, tanggal 26 Februari 2007, Luas 17.474 M² atas nama PT. Royal Malibu Realti ;

Hal. 3 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. Adapun Kepentingan Penggugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 22/2017 dihadapan Pejabat Pembuat Akta (PPAT) Frederik Taka Waron,SH. yang berasal dari Persil Nomor 47 D II Kohir Nomor 200 C1 Blok 157, seluas kurang lebih 21.300 m² dan Surat Pernyataan Ahli Waris almarhum Tjabo Padjaran tertanggal 22 Desember 2016, yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan Kelurahan Pai kecamatan Biringkanaya Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan dengan batas- batas sebagai berikut ;
 - Sebelah Utara : Jalan ;
 - Sebelah Timur : Lorong/milik perkebunan/Kehutanan ;
 - Sebelah Selatan : Tanah milik ;
 - Sebelah Barat : Jalanan ;
- Bahwa penggugat peroleh tanah tersebut dari ahli waris Tjabo Padjaran sesuai Penetapan Pengadilan Agama Makassar Nomor 0129/Pdt.P/2017/PA.Mks tanggal 7 Juni 2017 dengan memakai dasar surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Persil 47 D II, Kohir 200 C1 Blok 157 atas nama Tjabo Padjaran ;
- Bahwa sebagaimana Surat dari Kantor Lurah Pai yang ditujukan kepada Ibu Lince Siau (Penggugat) tertanggal 18 September 2014 menegaskan bahwa Persil 47 D II, Kohir 200 C1 Blok 157 atas nama Tjabo Padjaran masih tetap terdaftar di buku C Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar ;
- Bahwa diatas obyek sengketa atau tanah milik Penggugat tersebut sudah melunasi atau membayar pajak Bumi dan bangunan Perkotaan dan Desa tahun 2017 menunjukkan bahwa sampai sekarang Penggugat menguasai lokasi tanah tersebut ;

III. Tenggang Waktu

- Bahwa obyek sengketa baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 15 Nopember 2017 pada waktu pembuktian perdata di pengadilan Negeri Makassar dalam perkara No.126/Pdt.G/2017/PN.Mks antara Syamsuddin H.M sebagai Penggugat melawan Robert Tjandra Sentosa sebagai tergugat I, H.

Hal. 4 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Isaac Idris sebagai Tergugat II, Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Bank Bukopin Jakarta sebagai tergugat III dan Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai Tergugat IV atas informasi dari lelaki Yakobus yang mengajukan pembuktian pada waktu itu adalah kuasa hukum dari Tergugat II dan III, maka sesuai ketentuan pasal 55 UU No.5 tahun 1986 Juncto Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak saat diketahuinya Keputusan Tergugat dimaksud ;

IV. Alasan dan Dasar Gugatan

- a. Bahwa Tergugat menerbitkan Obyek sengketa tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana Undang-Undang Pokok Agraria ;
- b. Bahwa obyek sengketa yang diterbitkan oleh tergugat adalah rekayasa oleh karena diatas obyek sengketa atau tanah milik Penggugat sudah dikuasai selama ± 13 tahun dengan cara berkebun menanam ubi, jagung dan menyuruh orang menjaga obyek sengketa tersebut. dan sudah membayar pajak bumi dan bangunan, bahkan Penggugat sudah mempunyai Sporadik (surat pernyataan penguasaan fisik tanah) tahun 2013 ;
- c. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 21957, Kelurahan Pai tanggal 16 Oktober 2015, Surat Ukur Nomor 02475/Pai/2007, tanggal 26 Februari 2007, Luas 17.474 M². atas nama PT. Royal Malibu Realti tanpa didahului penelitian sebelum diterbitkan sertifikat hak guna bangunan sehingga tidak mengetahui persis keberadaan dan atau status hak atas tanah tersebut oleh Tergugat ;
- d. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tindakan keputusan Tergugat bertentangan dengan azas pemerintahan yang baik utamanya azas kecermatan dan ketelitian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam UU No. 5 tahun 1960 (peraturan dasar pokok-pokok Agraria) dan peraturan pemerintah No. 10 tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran pada Pasal 24 ayat (1) yang berbunyi :

Hal. 5 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya ;

Pasal 24 ayat (2) yang berbunyi :

“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 ;*

Kemudian pasal 53 (2). Huruf a dan c Undang-undang No. 9 Tahun 2004, tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

e. Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas, maka perbuatan Tergugat Nyata dan jelas melanggar hukum, oleh karena itu Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara di Makassar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili sengketa ini, agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Batal atau tidak Sah Keputusan tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 21957, Kelurahan Pai tanggal 16

Hal. 6 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2015, Surat Ukur Nomor 02475/Pai/2007, tanggal 26 Februari 2007, luas 17.474 M². atas nama PT. Royal Malibu Realti ;

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 21957, Kelurahan Pai tanggal 16 Oktober 2015, Surat Ukur Nomor 02475/Pai/2007, tanggal 26 Februari 2007, luas 17.474 M². atas nama PT. Royal Malibu Realti ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Dan jika Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya pada persidangan tertanggal 21 Maret 2018, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :-----

Bahwa sebelum kami menguraikan bantahan kami, terlebih dahulu Tergugat menyatakan 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 ;

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili ;

1. Bahwa setelah membaca dan menelaah segala dalil yang diuraikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya, pada dasarnya gugatan yang diajukan tersebut lebih menitik beratkan pada masalah kepemilikan atas suatu bidang tanah, sehingga substansi permasalahan yang diajukan dalam gugatan tersebut pada dasarnya tidak sejalan dengan ketentuan Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004, oleh karenanya berdasar hukum jika Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar menolak segala dalil Penggugat tersebut oleh karena tidak memiliki wewenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara a quo;
2. Bahwa selain hal di atas, pada dasarnya Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tidak memiliki kewenangan dalam rangka memeriksa, memutus dan

Hal. 7 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan perkara a quo sebab dalam posita gugatan yang diuraikan oleh Penggugat hanya mendalilkan kepemilikannya berdasar Akta Jual Beli di atas tanah persil No. 47 D II Kahir Nomor 200 CI Blok 157 yang kemudian dengan tanpa dasar menyatakan sertipikat objek tun litis terbit di atas tanah yang diklaimnya tanpa adanya putusan lembaga peradilan yang menyatakan dengan pasti hal ihwal kepemilikan sebagaimana diklaim Penggugat tersebut, sehingga merujuk hal tersebut sangat berdasar hukum jika segala dalil kepemilikan yang diajukan oleh Penggugat sangat patut untuk dibuktikan terlebih dahulu pada lembaga peradilan umum sebelum diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, oleh karenanya atas keseluruhan gugatan berdasar hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Hukum :

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak segala dalil kepentingan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya, oleh karena berdasar hukum Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum yang jelas dalam rangka mengklaim tanah obyek sengketa yang kemudian menunjuk sertipikat a quo telah terbit di atasnya, sebab segala klaim kepemilikan yang diajukan oleh Penggugat yang kemudian diuraikan dalam surat gugatannya tidak berdasar pada putusan lembaga peradilan yang berwenang menentukan masalah kepemilikan, oleh karenanya berdasar hal tersebut atas segala dalil Penggugat sangat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang terhormat ;
2. Bahwa selain hal tersebut di atas, setelah membaca segala dalil kepentingan yang diajukan oleh Penggugat, yang kemudian dihubungkan dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sangat nyata mengada-ada segala dalil Penggugat yang mengklaim kepemilikannya di atas bidang tanah yang telah diterbitkan sertipikat hanya berdasar persil yang tidak diuraikan dengan jelas dokumen tersebut terbit sejak kapan serta menunjuk bidang tanah yang mana, sehingga sangat nyata segala tindakan yang dilakukan dalam hal pengajuan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar

Hal. 8 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan tindakan yang terburu-buru sebelum adanya putusan yang telah memiliki kekuatan hukum mengikat yang menyatakan dengan pasti letak rincik persil yang diklaim oleh Penggugat tersebut, sehingga berdasar itu dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak segala dalil Penggugat tersebut ;

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 terlebih dahulu Tergugat menyatakan menolak dengan tegas segala hal yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya sebab pada prinsipnya legal standing Penggugat dalam hal mengklaim tanah objek sengketa tidak berdasar pijakan hukum yang jelas, oleh karena jika mencermati dengan detil hal ihwal perolehan hak sebagaimana diuraikan dalam posita tidak ditemukan adanya informasi pasti putusan lembaga peradilan umum yang menguraikan letak bidang tanah berdasar persil sebagaimana diklaim oleh Penggugat oleh karenanya dengan ini Tergugat memohon kehadapan Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak segala dalil Penggugat tersebut ;
4. Bahwa Tergugat menyatakan membantah dengan tegas segala uraian Penggugat dalam posita yang pada intinya menyatakan proses penerbitan sertipikat a quo tidak dilakukan penelitian, oleh karena segala hasil penelitian atas data fisik dan yuridis terhadap bidang tanah yang dimohonkan tertuang dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A II No. 1485/PPTA/2015 tanggal 10 Juni 2015, sehingga sangat nyata tidak berdasar segala dalil Penggugat tersebut dan sangat patut untuk dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim yang terhormat ;
5. Bahwa Tergugat menyatakan menolak dan sangat keberatan atas segala dalil gugatan Penggugat dalam surat gugatannya yang menyatakan Tergugat dalam

Hal. 9 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rangka menerbitkan sertipikat in litis telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta azas-azas umum pemerintahan yang baik sebab sangat nyata segala dalil Penggugat tersebut merupakan dalil yang tidak berdasar tanpa adanya pengujian terlebih dahulu berkaitan dalil-dalil kepemilikan sebagaimana diklaim oleh Penggugat ;

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

Dalam Eksepsi :

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

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini ;

Menimbang, bahwa pihak ketiga atas nama PT. Royal Malibu Realti telah mengajukan permohonan intervensi tertanggal 7 Maret 2018 melalui kuasa hukumnya untuk ikut sebagai pihak dalam perkara Nomor : 08/G/2018/PTUN.MKS, dan berdasarkan Putusan Sela tanggal 14 Maret 2018 ditetapkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara *in casu* ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan Jawabannya pada persidangan tertanggal 28 Maret 2018, yang isinya pada pokoknya sebagai berikut ;-----

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi tentang Tenggang Waktu :

- Bahwa dalil Penggugat dalam surat gugatannya dihalaman 2 point ke III, yang pada pokoknya menyatakan :

Hal. 10 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"...objek sengketa baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 15 Nopember 2017 pada waktu pembuktian perdata di Pengadilan Negeri Makassar dalam Perkara No. 126/Pdt.G/2017/PN.Mks, dst ;

Adalah dalil gugatan yang tidak benar, karena setahu Tergugat II Intervensi, bahwa **Penggugat adalah istri dari ROBERT TJANDRA** yang dulu pada tahun 2004 juga mengaku telah membeli tanah objek sengketa dari NURSIAH melalui perantara H.M. IDRIS LURANG ;

Adapun tanah tersebut menurut pengakuan dari NURSIAH adalah tanah milik neneknya yang bernama TJABO bin PAJARANG, dengan Persil No. 22 SI dan Persil No. 5 D I Kahir 56 CI No. 157 padahal tanah objek sengketa a quo semula berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 48/Desa Bulurokeng atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Bank Bukopin ;

Bahwa terhadap adanya permasalahan hukum tersebut diatas pada tahun 2009 telah diajukan laporan secara pidana oleh M. Yusuf, dimana perkara pidana a quo telah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Makassar dengan Terdakwa I : NURSIAH dan Terdakwa II : H.M. IDRIS LURANG, dengan Perkara Pidana yang tercatat dengan Register Perkara Nomor : 343/Pid.B/2009/PN.Mks;

Bahwa dalam perkara pidana a quo juga turut dihadirkan saksi ROBERT TJANDRA yang nota bene suami dari Penggugat, yang dalam kesaksiannya menyatakan : *"Saksi (Robert Tjandra) membeli tanah yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan pada tahun 2004 dan Terdakwa I (Nursiah) dengan dasar pembelian adalah Rincik atas nama Cabo bin Pajarang dan Surat Keterangan dari Kelurahan, dimana sebelum transaksi jual beli tanah tersebut, Saksi tidak pernah mengecek ke lokasi namun hanya melihat dari jauh saja"* ;

Bahwa dengan adanya peristiwa hukum tersebut diatas, tentunya sangat patut diduga Penggugat sebagai istri dari Robert Tjandra telah mengetahui tentang adanya peristiwa hukum penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21957/Kel. Pai atas nama PT. Royal Malibu Realty (Objek Sengketa) asal dari

Hal. 11 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. No. 48/Desa Bulurokeng jauh-jauh hari dari pengakuan Penggugat ; selain itu Sertifikat Objek Sengketa terbit pada tanggal 16 Oktober 2015 sementara Penggugat mengaku membeli tanah a quo pada tahun 2017 yang tentunya sebelum membuat Akta Jual Beli tersebut, Penggugat dan atau Notarisnya telah memeriksanya terlebih dahulu kepada Tergugat tentang data-data tanahnya, sehingga karenanya sangat mustahil apabila Penggugat mengaku baru mengetahui terbitnya objek sengketa a quo pada tanggal 15 Nopember 2017 ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat a quo telah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dari batas akhir pengajuan gugatan, sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan **Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, yang menyatakan :
“ *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara* “;

- Bahwa selain itu, sesuai dengan **SEMA-RI Nomor 03 Tahun 2015 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015**, telah diputuskan bahwasanya mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan TUN ini dihitung : “ *sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha Negara yang merugikan kepentingannya* “;
- Bahwa dari rumusan norma dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 juncto SEMA-RI Nomor 03 Tahun 2015, maka berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas Penggugat patut diduga telah mengetahui keberadaan sertifikat objek sengketa jauh sebelum **tanggal 15 Nopember 2017**, setidaknya Penggugat telah mengetahui pada tahun 2009 saat Robert Tjandra (suami Penggugat) menjadi saksi dalam Perkara pidana tersebut diatas ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka beralasan dan berdasarkan hukum apabila gugatan Penggugat untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard) ;

Hal. 12 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Eksepsi tentang Kewenangan Bertindak / Kapasitas Hak :

- Bahwa Penggugat sama sekali tidak mempunyai kualitas maupun kapasitas hak untuk mengajukan gugatan Tata Usaha Negara dalam perkara ini dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut :

1) Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya dihalaman 2 pada pokoknya telah menyatakan : *"...Penggugat adalah pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 22/2017 dihadapan Pejabat Pembuat Akta (PPAT) Frederik Taka Waron, S.H. yang berasal dari Persil Nomor 47 D II Kohir Nomor 200 CI Blok 157, seluas kurang lebih 21.300 m2 dan Surat Pernyataan Ahli Waris almarhum Tjabo Padjaran tertanggal 22 Desember 2016, dst"*;

2) Bahwa tanah yang di atasnya telah diterbitkan objek sengketa dalam perkara ini nyata-nyata adalah bukan milik asal dari Almarhum Tjabo Padjaran atau ahli warisnya melainkan milik asal dari Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bank Bukopin yang semula tercatat dengan Sertifikat Hak Milik No. 48/Ds. Bulurokeng, S.U. No. 278 tahun 1972 asal dari Persil 47 D II Kohir 429 CI seluas ± 21.000 m2 atas nama M.Idrus Djafri qq Ny. Djahra; sementara Penggugat mengaku tanah a quo dengan Persil 47 D II Kohir 200 CI Blok 157;

3) Bahwa tanah objek sengketa a quo telah bersertifikat sejak tahun 1972, yaitu dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 48/Ds. Bulurokeng, S.U. No. 278 tahun 1972 semula atas nama Nj. Aisjah; yang kemudian dibeli pada tahun itu juga oleh M. Idrus Djafri qq Ny. Djahra ;

- Bahwa sekalipun benar Penggugat telah membeli tanah a quo dari Para Ahli Waris Alm. Tjabo Padjaran, tetapi karena dapat dibuktikan Para Ahli Waris Alm. Tjabo Padjaran bukan sebagai pemilik tanah objek sengketa maka dapat disebutkan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan sertifikat objek sengketa dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut maka beralasan dan berdasarkan hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat di terima ;

Hal. 13 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuur Libel) :**

- Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan jelas, pada tanggal berapa Akta Jual Beli antara Penggugat dengan ahli waris Tjabo Padjaran dilakukan dan siapa saja yang menjadi pihak penjualnya??;
- Bahwa selain itu, Penggugatpun telah menyatakan yang pada pokoknya :
“.....*sebagaimana Surat dan Kantor Lurah Pai yang ditujukan kepada Ibu Lince Siauw (Penggugat) tertanggal 18 September 2014 menegaskan bahwa Persil 47 D II, Kohir 200 CI Blok 157 atas nama Tjabo Padjaran masih terdaftar di Buku C Kelurahan Pai, dst*“, tetapi tanpa menjelaskan bagaimana asal usulnya sehingga Kantor Lurah Pai menyurati Penggugat pada tahun 2014, sementara menurut pengakuan Penggugat sendiri ia baru membeli tanah a quo pada tahun 2017, apa yang menjadi dasar hukum sehingga Lurah Pai mengirimkan surat tersebut kepada Penggugat pada tahun 2014?? ;
- Bahwa Penggugat dalam perkara yang diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara ini maksudnya adalah ingin membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 21957, Kelurahan Pai tanggal 16 Oktober 2015, Surat Ukur Nomor 02475/Pai/2007, tanggal 26 Februari 2007, luas 17.474 m2 atas nama PT. Royal Malibu Realti, yang tentunya dalam Perkara Tata Usaha Negara ini yang diuji yaitu tentang prosedur penerbitan sertifikat a quo; tetapi ternyata dalam surat gugatannya tersebut, Penggugat lebih menitik beratkan posita gugatannya kepada masalah kepemilikan tanah yang seharusnya hal tersebut menjadi ranah Peradilan Umum ;
- Bahwa Penggugat menyatakan : ”.....*Tergugat menerbitkan Objek Sengketa tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana Undang-undang Pokok Agraria*“, tanpa menyebutkan secara jelas dan rinci terhadap ketentuan hukum yang mana yang tidak memenuhi syarat tersebut sementara sebagaimana telah diuraikan diatas, objek sengketa dalam perkara ini diterbitkan berasal dari Sertifikat Hak Milik yang sudah ada sejak tahun 1972 ;

Hal. 14 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain itu, Penggugat di halaman 2 telah menyatakan : ".....Penggugat adalah pemilik tanah berdasarkan **Akta Jual Beli No. 22/2017** dihadapan Pejabat Pembuat Akta (PPAT) Frederik Taka Waron, SH.....dst ", tetapi di halaman 3 Penggugat juga menyatakan : "....objek sengketa atau tanah milik Penggugat sudah **dikuasai selama ± 13 tahun** dengan cara berkebun menanam ubi, jagung dan menyuruh orang menjaga objek tersebut dan sudah membayar pajak bumi dan bangunan, bahkan Penggugat sudah mempunyai Sporadik (Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah) **tahun 2013** ", hal ini tentunya membuktikan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat TIDAK JELAS sehingga sangat membingungkan bagi Tergugat II Intervensi ; bagaimana bisa orang yang baru membeli tanah pada tahun 2017, tetapi mengakui telah menguasai objek sengketa selama ± 13 tahun, dan malah sudah mempunyai Sporadik sejak tahun 2013?? ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, beralasan dan berdasarkan hukum kiranya bagi Majelis Hakim TUN Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya, kecuali terhadap segala sesuatu yang telah dibenarkan serta diakui dengan tegas oleh Tergugat II Intervensi ;
2. Bahwa untuk mempersingkat uraian dalam pokok perkara ini, maka segala sesuatu yang telah Tergugat II Intervensi uraikan pada bagian eksepsi di atas mohon di anggap telah termasuk dan menjadi satu kesatuan dengan pokok perkara ini ;
3. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya mengaku telah membeli tanah berdasarkan **Akta Jual Beli No. 22/2017 dihadapan Pejabat Pembuat Akta (PPAT) Frederik Taka Waron, SH** dan Ahli Waris Tjabo Padjaran dengan dasar kepemilikan berupa Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Persil 47 D II, Kohir 200 CI Blok 157 atas nama Tjabo Padjaran. Sementara tanah

Hal. 15 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang di atasnya telah diterbitkan objek sengketa dalam perkara ini (*Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 21957, Kelurahan Pai tanggal 16 Oktober 2015, Surat Ukur Nomor: 02475/Pai/2007, tanggal 26 Februari 2007, luas 17.474 m² atas nama PT. Royal Malibu Realty*) nyata-nyata adalah tanah hak milik yang telah bersertifikat sejak tahun 1972, yaitu Sertifikat Hak Milik No. 48/Ds. Bulurokeng, S.U. No. 278 tahun 1972 asal dari Persil No. 47 D II Kohir No. 429 CI atas nama Nj. Aisjah ;

Bahwa tanah hak milik tersebut telah beralih kepemilikan dari Nj. Aisyah kepada Muh. Idrus Djafri qq Ny. Djohra dan pernah dibebani hak tanggungan atau jaminan kredit PT. Berdikari Niaga Utama pada PT. Bank Bukopin karena PT. Berdikari Niaga Utama tidak bisa melunasi hutang-hutangnya tersebut maka tanah a quo dijual kepada Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bank Bukopin sehingga SHM tersebut diatas berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 21957/Kelurahan Pai tanggal 16 Oktober 2015, Surat Ukur Nomor: 02475/Pai/2007, tanggal 26 Februari 2007, luas 17.474 m² atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bank Bukopin ; baru pada tanggal 18 Desember 2015 dengan Akta Jual Beli Nomor: 123/2015, tanah a quo beralih kepemilikannya kepada Tergugat II Intervensi ;

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, menjadi tidak benar apabila tanah a quo adalah milik asal dari Tjabo Padjaran dari Persil 47 D II, Kohir 200 CI Blok 157 ;

4. Bahwa mengenai Surat Keterangan Lurah Pal yang menurut keterangan Penggugat ditujukan kepadanya tentang penegasan bahwa Persil 47 D II, Kohir 200 C 1 Blok 157 atas nama Tjabo Padjaran masih tetap terdaftar di Buku C Kelurahan Pai, Tergugat II Intervensi pun mempunyai Surat Keterangan dari Kelurahan Pai Nomor : 593/392/KP/XI/2015 tertanggal 27 Nopember 2015, yang pada pokoknya menerangkan : “ *Tanah Persil No. 47 D II No. Kohir 429 CI atas nama M. Idrus Djafri Bin Nyonya Djohra terdaftar di Buku F Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya, Kota Makassar* “, yang menjadi pertanyaan sekarang adalah apakah tanah yang diakui milik Penggugat a quo adalah tanah yang sama

Hal. 16 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau terletak ditempat yang sama dengan tanah yang dimiliki oleh Tergugat II Intervensi, karena No. Kohir atas tanah tersebut berbeda ??, apabila ternyata Penggugat telah menguasai tanah milik Tergugat II Intervensi sebagaimana pengakuannya, maka Tergugat II Intervensi meresvir haknya untuk mengajukan permasalahan ini secara pidana maupun perdata ;

5. Bahwa sebagai telah diuraikan diatas, Tergugat II Intervensi nyata-nyata adalah Pembeli Yang Beritikad Baik, dimana Tergugat II Intervensi membeli tanah yang telah bersertifikat dan dilakukan dihadapan Pejabat Hukum yang berwenang untuk itu, maka Tergugat II Intervensi harus dilindungi oleh hukum, sebagaimana hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, yang pada pokoknya menyatakan : “ **Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum** ” ;
6. Bahwa telah menjadi suatu NORMA HUKUM bahwasanya “ *Pihak Ketiga yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang* ”, sebagaimana norma ini juga tercantum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 320 K/PDT/1991, tertanggal 30 Januari 1996, yang pada pokoknya menyatakan “**bahwa pihak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dari jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik** “ ;
7. Bahwa sebagaimana telah Tergugat II Intervensi uraikan diatas pada bagian eksepsi bahwasanya dalil gugatan Penggugat dihalaman 2 point ke III yang pada pokoknya menyatakan : “.....Penggugat baru MENGETAHUI objek sengketa pada tanggal 15 Nopember 2017 pada waktu pembuktian perdata di Pengadilan Negeri Makassar dalam Perkara Nomor : 126/Pdt.G/2017/PN.Mks antara Syamsuddin HM sebagai Penggugat melawan Robert Tjandra Sentosa sebagai Tergugat I, dst “, adalah dalil posita yang tidak benar karena telah dapat dibuktikan bahwa Penggugat yang nota bene sebagai istri dari Robert Tjandra tidak mungkin tidak mengetahui adanya Perkara Pidana Nomor : 343/Pid.B/2009/PN.Mks jo.

Hal. 17 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 174/PID/2010/PT.Mks karena Robert Tjandra dalam perkara a quo bertindak sebagai pembeli tanah objek sengketa dan para terdakwa dan juga menjadi saksi ;

Bahwa selain itu, sebagaimana pengakuan dan Penggugat sendiri bahwasanya dalam Perkara Perdata Nomor : 126/Pdt.G/2017/PN.Mks, Robert Tjandra didudukkan sebagai salah satu pihak yang berperkara, yaitu sebagai Tergugat I, maka setidaknya Penggugat dan Suami Penggugat (Robert Tjandra) telah mengetahui adanya objek sengketa pada saat menerima Surat Gugatan, yaitu setidaknya pada bulan Mei 2017 ; sehingga karenanya Gugatan Penggugat a quo tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 jo. UU No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

8. Bahwa mengenai dalil posita Penggugat dihalaman 3 point IV b yang pada pokoknya menyatakan : *"....penerbitan objek sengketa oleh Tergugat adalah rekayasa karena diatas objek sengketa atau tanah milik Penggugat sudah dikuasai selama ± 13 tahun, dst"*, menurut hemat Tergugat II Intervensi adalah dalil yang tidak benar malah dalil yang mengada-ada, karena bagaimana mungkin Penggugat yang mengaku baru membeli tanah pada tahun 2017 tetapi telah menguasai tanah objek sengketa selama ± 13 tahun ?? ;

Bahwa keberadaan Sertifikat Objek Sengketa dalam perkara ini yang berasal dari Sertifikat Hak Milik No. 48/Ds. Bulurokeng, S.U. No. 278 tahun 1972 asal dan Persil No. 47 D II Kohir No. 429 CI atas nama Nj. Aisjah, telah teruji kebenarannya dengan adanya Putusan Pidana Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 343/Pid.B/2009/PN.Mks yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor : 174/PID/2010/PT.Mks ;

Dan juga dalam perkara perdata dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 223/Pdt.G/2008/PN.Mks yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor : 357/PDT/2009/PT.Mks yang selanjutnya dikuatkan kembali oleh Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor: 2892 K/PDT/2010 dan Putusan PK Nomor: 4 PK/PDT/2014;

Hal. 18 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa Pajak Bumi dan Bangunan yang menjadi dasar kepemilikan oleh Penggugat nyata-nyata hal tersebut bukanlah bukti kepemilikan sehingga beralasan hukum untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan ;

10. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan : “ *Penerbitan Objek Sengketa tidak didahului penelitian sehingga tidak mengetahui persis keberadaan atau status hak tanah dst* “, adalah dalil yang keliru, karena sebagaimana telah diuraikan diatas terhadap tanah objek sengketa telah diterbitkan sertifikat hak milik sejak tahun 1972 ;

Justru Penggugat yang tiba-tiba mengaku membeli tanah dengan Akta Jual Beli No. 22/2017, tetapi merasa telah menguasai tanah ± 13 tahun lamanya, apakah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat a quo sudah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku?? ;

Bahwa menanggapi dalil gugatan Penggugat di halaman 3 s/d halaman 4, untuk sahnya jual beli Penggugat harus sudah memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli ;
2. Melalui prosedur jual beli tanah yang harus ditempuh yaitu sebagai berikut:
 1. Akta Jual Beli (AJB) Bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk didalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah ;
 2. Persyaratan Akta Jual Beli (AJB). Hal-hal yang diperlukan dalam membuat Akta Jual Beli tanah di kantor PPAT adalah sebagai berikut

Syarat-syarat yang harus dibawa Penjual Tanah :

1. Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual ;
2. Kartu Tanda Penduduk ;

Hal. 19 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepuluh tahun terakhir ;
4. Surat persetujuan suami isteri serta kartu keluarga bagi yang telah berkeluarga ;

Syarat-syarat yang harus dibawa oleh Calon Pembeli Tanah :

1. Kartu Tanda Penduduk ;
2. Kartu Keluarga ;
3. Proses pembuatan AJB di Kantor PPAT ;

Persiapan pembuatan AJB sebelum dilakukan proses Jual Beli Tanah :

1. Dilakukan pemeriksaan mengenai keaslian dari sertipikat termaksud di kantor Pertanahan untuk mengetahui status sertifikat saat ini seperti keasliannya, apakah sedang dijaminan kepada pihak lain atau sedang dalam sengketa kepemilikan, dan terhadap keterangan sengketa atau tidak, maka harus disertai surat pernyataan tidak sengketa atas tanah tersebut ;
2. Terkait status tanah dalam keadaan sengketa, maka PPAT akan menolak pembuatan AJB atas tanah tersebut ;
3. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum ;
4. Penjual diharuskan membayar Pajak Penghasilan (Pph) sedangkan pembeli diharuskan membayar bea perolehan hak atas tanah dan anggunan (BPHTB) ;

Pembuatan Akta Jual Beli Tanah :

1. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis ;
2. Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi ;

Hal. 20 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. PPAT akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan pejabat pembuat akta tanah sendiri;
4. Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh di kantor PPAT dan lembar lainnya akan disampaikan kepada kantor pertanahan setempat untuk keperluan balik nama atas tanah, sedangkan salinannya akan diberikan kepada masing-masing pihak ;

Proses setelah Akta Jual Beli jadi dibuat :

1. Setelah Akta Jual Beli selesai dibuat, PPAT menyerahkan berkas tersebut ke kantor pertanahan untuk balik nama sertipikat; dan ;
2. Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani, dengan berkas-berkas yang harus diserahkan antara lain: Surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli dan PPAT, Sertipikat hak atas tanah, Kartu tanda penduduk kedua belah pihak, Bukti lunas pembayaran Pph, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ;

Proses di Kantor Pertanahan :

1. Saat berkas diserahkan kepada kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli ;
2. Nama penjual dalam buku tanah dan sertipikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk ;
3. Nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tanda tangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk; dan ;

Hal. 21 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Dalam waktu 14 (empat belas) hari pembeli berhak mengambil sertipikat yang sudah dibalik atas nama pembeli di kantor pertanahan setempat ;

Bahwa dalam ketentuan tersebut diatas, disebutkan salah satu syaratnya adalah :

“ Pihak Penjual harus membawa sertifikat asli atas tanah yang hendak dijual “, sementara dalam perkara ini sertifikat asli atas tanah a quo ada pada Tergugat II Intervensi, dan apakah sebelum dilakukan jual beli Penggugat melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap objek tanah yang akan dibeli ??, kuat dugaan bahwa Penggugat tidak melakukan hal itu karena apabila hal tersebut dilakukan maka tidak mungkin Penggugat akan berani membeli tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang lain ;

Lain halnya dengan Tergugat II Intervensi yang telah membeli tanah a quo dalam keadaan sudah bersertifikat dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, sudah barang tentu jual beli a quo telah memenuhi semua persyaratan perundangan yang berlaku dan karenanya sah secara hukum ;

11. Bahwa mengenai dalil Penggugat tentang Azas Kecermatan, Ketelitian dan Azas Kepastian Hukum tentunya dengan dalil-dalil tersebut diatas telah membuktikan bahwasanya Tergugat dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar telah bertindak cermat, teliti dan telah memenuhi azas kepastian hukum ;

12. Bahwa karena gugatan Penggugat dalam perkara ini jelas-jelas tanpa didasari oleh alasan dan dasar hukum maka sudah selayaknya gugatan Penggugat untuk ditolak seluruhnya ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, beralasan dan berdasarkan hukum kiranya apabila Majelis Hakim Persidangan berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan dalil-dalil eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima ;

Hal. 22 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya. (ex. Aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, pihak Penggugat tidak mengajukan Replik dan bertetap pada isi Gugatannya, dengan demikian oleh karena tidak ada Replik maka pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Duplik dan bertetap pada Eksepsi dan Jawabannya ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 13 (tiga belas) bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dilegalisasi dan bermaterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya di persidangan, sehingga memenuhi syarat sebagai alat bukti surat. Bukti surat tersebut oleh Penggugat telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-13, dengan perinciannya sebagai berikut :-----

1. Bukti P – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor : 22/2017, tanggal 22 Februari 2017, antara Sariba, Marawiah (juga bernama Marawiya), Marwia (juga bernama Marwiya), Abd. Rahim, Amir Noer Alif (juga bernama Amir Nur Alie), Amirullah, Baharuddin (juga ber nama Bahar) dan Nurlina selaku penjual dan Lince Siauw selaku pihak Pembeli ;
2. Bukti P – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Pembatalan Akta Jual Beli, tanggal 22 Desember 2016, Nomor: 3016/L/2016 R.3, antara Sariba, Marawiah (juga bernama Marawiya), Marwia (juga bernama Marwiya), Abd. Rahim, Amir Noer Alif (juga bernama Amir Nur

Hal. 23 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alie), Amirullah, Baharuddin (juga ber nama Bahar) dan Nurlina selaku penjual dan Lince Siauw selaku pihak Pembeli ;

3. Bukti P – 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia, Persil Nomor 47 DII Blok 157, Kohir Nomor 200 CI, atas nama Tjabo Padjarang ;
4. Bukti P – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik), tanggal 8 Juli 2013, atas nama Lince Siauw, yang diketahui oleh Lurah Pai ;
5. Bukti P – 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Nomor: 593/009/KP/IX/2013, tanggal 8 Juli 2013, yang dibuat oleh Lince Siauw dan diketahui oleh Lurah Pai ;
6. Bukti P – 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkantoran dan Pedesaan tahun 2017, atas nama Lince Siauw ;
7. Bukti P – 7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat yang dibuat oleh Lurah Pai, tanggal 18 September 2014, perihal : Keterangan/Penjelasan Rincik Kohir 200 CI Persil 47 DII Blok 157, yang ditujukan kepada Lince Siauw ;
8. Bukti P – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan Nomor: 3015/L/2016 R.2, tanggal 22 Desember 2016, yang dibuat oleh Sariba, Marawiah (juga bernama Marawiyah), Marwia (juga bernama Marwiya) dan Abd. Rahim ;
9. Bukti P – 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Penetapan Pengadilan Agama Makassar Nomor: 0129/Pdt.P/2017/PA.MKS, tertanggal 7 Juni 2017 ;
10. Bukti P – 10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Sulsel selaku Penyidik Nomor : B/764.A2/IV/2018/Ditreskrim, tanggal 5 April 2018, perihal Pemberitahuan

Hal. 24 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP), yang ditujukan kepada Sdr. Izaak Idris ;

11. Bukti P – 11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, atas nama H. Ishak Idris, beserta lampirannya ;
12. Bukti P – 12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012, atas nama H. Ishak Idris, beserta lampirannya ;
13. Bukti P – 13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010, atas nama H. Ishak Idris, beserta lampirannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan 18 (delapan belas) bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dilegalisasi dan bermaterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya di persidangan, sehingga memenuhi syarat sebagai alat bukti surat. Bukti surat tersebut oleh Tergugat telah diberi tanda T-1 sampai dengan T-18, dengan perinciannya sebagai berikut :-----

1. Bukti T – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 21957/Desa/Kel. Pai, tanggal 16 Oktober 2015, Surat Ukur Nomor : 02475/2007, tanggal 26 Februari 2007, Luas 17.474 M², atas nama PT. Royal Malibu Realti ;
2. Bukti T – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Ukur Nomor : 02475/2007, tanggal 26 Februari 2007, Luas 17.474 M², Penunjuk dan Penetapan Batas oleh Tantri Wulandari ;
3. Bukti T – 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya permohonan dari Suryati Kurniasih, tertanggal 15 Oktober 2015 ;
4. Bukti T – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor : 253/HGB/BPN.73.71/2015,

Hal. 25 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 25 September 2015, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Bank Bukopin berkedudukan di Jakarta atas tanah seluas 17.474 m2, terletak di Kelurahan Pai, Kecamatan Biringkanaya ;

5. Bukti T – 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Permohonan HGB dari H. Isaac Idris, SE, tanggal 25 Februari 2015 ;
6. Bukti T – 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A.II Nomor : 1485/PPAT/2015, tanggal 10 Juni 2015;
7. Bukti T – 7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan yang dibuat oleh H. Isaac Idris, SE, tanggal 25 Februari 2015 ;
8. Bukti T – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dari Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Bank Bukopin, tanggal 13 Oktober 2015 ;
9. Bukti T – 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Bukti Penerimaan Daerah dari Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Bank Bukopin, tanggal 13 Oktober 2015 ;
10. Bukti T – 10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Form Administrasi Transaksi BPHTB Dinas Pendapatan Kota Makassar ;
11. Bukti T – 11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya permohonan dari Hindharto Budiman, tanggal 18 Maret 2016 ;
12. Bukti T – 12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kuasa yang dibuat oleh Hindharto Budiman dan Hari Wongsosoentoro ;
13. Bukti T – 13 : Fotokopi sesuai dengan legalisasi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ir. Eko Basuki Tri Murtiono, MM dan Hasanuddin Tarug ;
14. Bukti T – 14 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor : 123/2015, tanggal 18 Desember 2015, antara Tuan Hasanuddin Tarug dan Ir. Eko Basuki Tri Murtiono, MM selaku pihak penjual dan Tuan

Hal. 26 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hindharto Budiman selaku Direktur PT. Royal Malibu Realty selaku pihak pembeli ;

15. Bukti T – 15 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat tertanggal 18 Maret 2016 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar perihal Permohonan atas nama Hindharto Budiman ;
16. Bukti T – 16 : Fotokopi sesuai dengan aslinya surat kuasa dari Hindharto Budiman selaku pemberi kuasa kepada Hari Wongsoentoro selaku penerima kuasa ;
17. Bukti T – 17 : Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Ir. Eko Basuki Tri Murtiono, MM, dan Hasanudin Tarug ;
18. Bukti T – 18 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor : 123/2015 tertanggal 18 Desember 2015 antara Hasanudin Tarug, dkk., selaku pihak pertama dengan Hindharto Budiman, dkk., selaku pihak kedua ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 29 (dua puluh sembilan) bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dilegalisasi dan bermaterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya di persidangan, sehingga memenuhi syarat sebagai alat bukti surat. Bukti surat tersebut oleh Tergugat II Intervensi telah diberi tanda T.II.Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-29, dengan perinciannya sebagai berikut :-----

1. Bukti T.II.Intv – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Royal Malibu Realty Nomor : 16 tanggal 16 November 2015, yang dibuat oleh Doddy Natadiharjaja, SH.,M.Kn, Notaris/PPAT di Kabupaten Tangerang ;
2. Bukti T.II.Intv – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-2467056.AH.01.01. Tahun 2015, tentang Pengesahan

Hal. 27 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Royal Malibu Realty, tanggal 18 November 3015 ;

3. Bukti T.II.Intv – 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler PT. Royal Malibu Realty, tanggal 11 Desember 2017 Nomor: 02, yang dibuat oleh Stephen Hanjaya, SH.,M.Kn., MH., Notaris di Kabupaten Tangerang ;
4. Bukti T.II.Intv – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Plt. Direktur Jenderal Administrasi Hukum Umum Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.03-0003605, tanggal 05 Januari 2018, Perihal Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Royal Malibu Realty ;
5. Bukti T.II.Intv – 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Akta Jual Beli Nomor : 123/2015, tanggal 18 Desember 2015, antara Tuan Hasanuddin Tarug, Tuan Insinyur Eko Basuki Tri Murtiono dan Nyonya Setiani Hartojo masing-masing dari Yayasan Kesejahteraan Karyawan PT. Bank Bukopin yang berkedudukan di Jakarta selaku pihak penjual dan Tuan Hindharto Budiman selaku Direktur dari PT. Royal Malibu Realty berkedudukan di Jakarta Pusat selaku pembeli ;
6. Bukti T.II.Intv – 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 21957/Desa/Kel. Pai, tanggal 16 Oktober 2015, Surat Ukur Nomor : 02475/2007, tanggal 26 Februari 2007, luas 17.474 M², atas nama PT. Royal Malibu Realty ;
7. Bukti T.II.Intv – 7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan tahun 2015 dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2015, atas nama PT. Wotraco ;

Hal. 28 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti T.II.Intv – 8 : Fotokopi dari fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor : 343/Pid.B/2009/PN.MKS, tanggal 07 Desember 2009, atas nama Terdakwa Nursiah dan H. M. Idris Lurang ;
9. Bukti T.II.Intv – 9 : Fotokopi dari fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor : 174/PID/2010/PT.MKS, tanggal 22 Juni 2010, atas nama Terdakwa Nursiah dan H. M. Idris Lurang ;
10. Bukti T.II.Intv – 10 : Fotokopi dari fotokopi surat pernyataan dari Ketua Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bank Bukopin mengenai keluasaan tanah ;
11. Bukti T.II.Intv – 11 : Fotokopi dari fotokopi surat permohonan Izin Mendirikan Bangunan dengan pemohon atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bank Bukopin ;
12. Bukti T.II.Intv – 12 : Fotokopi dari fotokopi surat pernyataan pemohon dari Ketua Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bank Bukopin ;
13. Bukti T.II.Intv – 13 : Fotokopi dari fotokopi surat pernyataan persetujuan tetangga dari pemilik tanah dan bangunan yang berbatasan/ bersebelahan dengan Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bank Bukopin ;
14. Bukti T.II.Intv – 14 : Fotokopi dari fotokopi surat pemeriksaan lokasi/teknis ;
15. Bukti T.II.Intv – 15 : Fotokopi dari fotokopi gambar ukur nomor 2036 Tahun 2006 dengan pemohon atas nama Tantri Wulandari ;
16. Bukti T.II.Intv – 16 : Fotokopi dari fotokopi surat tugas pengukuran nomor : 0360/2006 tertanggal 9 Juli 2006 ;
17. Bukti T.II.Intv – 17 : Fotokopi dari fotokopi surat pernyataan Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bank Bukopin Nomor : 01/YKKB/II/2007 tertanggal 26 Februari 2007 ;
18. Bukti T.II.Intv – 18 : Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 48/Desa Bulurokeng tanggal 15 Desember 1972, Surat Ukur Nomor : 278/972 tanggal 10 Desember 1972, Luas 21.000 M² atas nama MUH. Idris. Qq. Nj. Djohra ;

Hal. 29 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bukti T.II.Intv – 19 : Fotokopi dari fotokopi surat ketetapan iuran pembangunan daerah atas nama wajib bayar M. Idrus bin Djafri. qq. Nj. Djohra 429 CI ;
20. Bukti T.II.Intv – 20 : Fotokopi dari fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor : 48/Desa Bulurokeng, Gambar situasi Nomor :278/1972 ;
21. Bukti T.II.Intv – 21 : Fotokopi sesuai dengan asli *print out* pembayaran PBB per obyek pajak atas nama wajib pajak PT. Wotraco ;
22. Bukti T.II.Intv – 22 : Fotokopi dari fotokopi surat perhitungan kordinat polygon tertutup atas nama pemohon Tantri Wulandari ;
23. Bukti T.II.Intv – 23 : Fotokopi sesuai dengan asli surat keterangan Nomor : 593/392/KP/XI/2015 tertanggal 27 Nopember 2015 yang dikeluarkan oleh Lurah Pai ;
24. Bukti T.II.Intv – 24 : Fotokopi dari fotokopi surat keterangan pendaftaran tanah Nomor : 100/Ket-20.01/II/2014 tertanggal 10 Januari 2014 ;
25. Bukti T.II.Intv – 25 : Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Penyitaan tertanggal 5 Juni 2008 ;
26. Bukti T.II.Intv – 26 : Fotokopi dari fotokopi surat tanda terima tertanggal 21 Agustus 2008 atas nama Akhmal Risal ;
27. Bukti T.II.Intv – 27 : Fotokopi dari fotokopi surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor : 324/300.7-73.71/II/2014, perihal Penjelasan tertanggal 2 Februari 2014 yang ditujukan kepada Akhmal Risal ;
28. Bukti T.II.Intv – 28 : Fotokopi sesuai dengan asli surat pembelian tanah kebun dari Tjabo kepada Sitti Aisjah tertanggal 14 Agustus 1952 ;
29. Bukti T.II.Intv – 29 : Fotokopi sesuai dengan asli kwitansi pembelian dan pembayaran tanah dari NY. Sitti Aisjah kepad Muh. Idris Djafri tertanggal 18 Mei 1968 ;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat selain mengajukan alat bukti surat di persidangan juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang bernama : 1). **ABDUL**

Hal. 30 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RAHIM, 2). YAKOBUS, 3). SILOPO, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah atau janji yang pada intinya menerangkan dipersidangan sebagai berikut :-----

Saksi : **ABDUL RAHIM,** menerangkan bahwa :-----

- Bahwa Tjabo Padjaran mempunyai ada 3 (tiga) orang anak, dan saksi merupakan cucu dari Tjabo Padjaran ;
- Bahwa pagar di lokasi bidang tanah yang telah terbit objek sengketa sudah 3x berubah ;
- Bahwa Akta Jual Beli tahun 2002 telah diperbaharui tahun 2017, dikarenakan adanya ahli waris yang jauh tempat tinggalnya sehingga belum tandatangan ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tjabo Padjaran maupun ahli waris yang lain (orang tua saksi) dari Tjabo Padjaran belum pernah menjual atau mengalihkan bidang tanah tersebut kepada orang lain selain ke ibu Lince Siauw (Penggugat) ;
- Bahwa tahun 2005 pagar dibuat dan Lince Siauw dan Robert Tjandra tahu ;
- Bahwa lokasi bidang tanah yang atasnya telah terbit objek sengketa merupakan kepunyaan dari ibu Lince Siauw ;
- Bahwa Nursiah bukan ahli waris dari Tjabo Padjaran, tetapi saudara jauh ;
- Bahwa Persil 47 di Kelurahan Pai tercatat atas nama Tjabo Padjaran ;

Untuk keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan

Saksi;-----

Saksi : **YAKOBUS,** menerangkan bahwa :-----

- Bahwa saksi mengetahui bahwa objek sengketa diketahui oleh Penggugat yaitu pada tanggal 15 Nopember 2017 ;
- Bahwa saksi kenal dengan Robert Tjandra yang merupakan suami dari Lince Siauw (Penggugat) ;
- Bahwa pihak Bank Bukopin menyerobot masuk ke lokasi bidang tanah yang diatasnya telah terbit objek sengketa ;
- Bahwa pagar kawat yang terdapat di lokasi bidang tanah objek sengketa yang membuat atau memasang adalah saksi dengan Robert Tjandra ;

Hal. 31 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dilokasi bidang tanah tersebut ada plang nama atas nama Robert Tjandra dan Lince Siauwa ;
- Bahwa yang menetap di lokasi bidang tanah objek sengketa adalah ahli waris dari Tjabo Padjaran ;
- Bahwa tidak ada jual beli antara ahli waris dengan Robert Tjandra, akan tetapi dengan Lince Siauw (Penggugat) ;
- Bahwa sepengetahuan saksi laporan di kepolisian daluarsa karena Lince Siauw telah menguasai lokasi bidang tanah objek sengketa sejak lama ;
- Bahwa Nursiah bukan merupakan ahli waris dari Tjabo Padjaran ;
- Bahwa perkara pidana di Pengadilan Negeri Makassar mempermasalahkan Persil 22 bukan Persil 47, dan bahwa sampai dengan sekarang Persil 47 Kohir 200 di Kelurahan Pai masih tercatat atas nama Tjabo Padjaran ;
- Bahwa sepengetahuan saksi lokasi bidang tanah yang diatasnya telah terbit objek sengketa adalah merupakan kepunyaan dari Lince Siauw (Penggugat), karena telah lama menguasainya ;

Untuk keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan Saksi;-----

Saksi : **SILOPO**, menerangkan bahwa :-----

- Bahwa saksi dari tahun 2000 sudah tinggal dilokasi bidang tanah objek sengketa ;
- Bahwa yang menyuruh saksi tinggal di lokasi tersebut adalah ahli waris dari Tjabo Padjaran ;
- Bahwa bapak mertua saksi juga merupakan ahli waris dari Tjabo Padjaran, dan meninggal tahun 1987 ;

Untuk keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan Saksi;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan saksi dalam sengketa ini walaupun telah diberikan kesempatan untuk mengajukannya oleh Majelis Hakim ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi selain mengajukan alat bukti surat di persidangan juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi, yang bernama : **MARIA MARGARETHA**, dan **H. IZAAC IDRIS**, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah atau janji yang pada intinya menerangkan dipersidangan sebagai berikut :-----

Saksi : **MARIA MARGARETHA**, menerangkan bahwa :-----

- Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bukopin dengan PT. Royal Malibu Realti tahun 2014, karena saksi sebagai Mediatornya ;
- Bahwa tahun 2015 Akta Jual Belinya dibuat, dan PT. Royal Malibu Realti yang membayar pajak dari tahun 1998 sampai dengan 2014-an, kemudian setelah pelunasan PBB baru diurus sertifikatnya ;
- Bahwa sebagai Mediator untuk transaksi jual beli tersebut, saksi diminta bekerja untuk memastikan bahwa bidang tanah yang akan dibeli oleh PT. Royal Malibu Realti tidak dalam sengketa dan riwayat bidang tanahnya jelas, dan saksi bekerja berdasarkan Putusan-Putusan Pengadilan dan surat-surat lain ;
- Bahwa lokasi bidang tanah objek sengketa merupakan aset Kesejahteraan Karyawan Bukopin Bukopin ;
- Bahwa Putusan Pengadilan mengenai riwayat tanah objek sengketa ;
- Bahwa tahun 2006 Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bukopin patok dan pagar di lokasi bidang tanah objek sengketa ;
- Bahwa tahun 2014 saksi ke Kantor Kelurahan Pai untuk mengecek kebenaran keberadaan bidang tanah dari Persil 47 Kohir 429 tersebut dan memperlihatkan Putusan Pengadilan, sedangkan dari pihak Kelurahan tidak memperlihatkan apa-apa ;

Untuk keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan Saksi;-----

Saksi : **H. IZAAC IDRIS**, menerangkan bahwa :-----

Hal. 33 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui mengenai PT. Wotraco, PBB yang masih atas nama PT. Wotraco, serta Sertipikat Hak Guna Bangunan Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bukopin yang beralih ke PT. Royal Malibu Realti ;
- Bahwa orang tua saksi merupakan Direktur dari PT. Wotraco yang bernama Idrus Djafri yang membeli bidang tanah objek sengketa dari Aisjah, yang dulunya masih merupakan Sertipikat Hak Milik No.48/Bulurokeng tahun 1972 atas nama Ny. Aisjah terakhir atas nama Idrus Djafri ;
- Bahwa Ny. Aisjah membeli bidang tanah yang telah terbit objek sengketa berasal dari Persil 47 Kohir 429 dari Tjabo Padjaran pada tahun 1952 dan masih cap jempol ;
- Bahwa pada PT. Wotraco ada di kenal biaya susut, sehingga untuk mengatasi hal tersebut kemudian Sertipikat Hak Milik No.48/Bulurokeng tahun 1972 dijaminkan ke Bank Bukopin, dan tidak bisa melunasi kreditnya (di royal ke Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bukopin) ;
- Bahwa saksi pernah menelusuri SHM No. 48 tersebut, dan ternyata ada di Kantor Pertanahan dan atas penjelasan dari Kantor Pertanahan sertipikat No. 48 tersebut sudah berubah dari SHM menjadi SHGB atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bukopin ;
- Bahwa sepengetahuan saksi pagar depan lokasi bidang tanah objek sengketa telah diganti dengan pagar besi ;
- Bahwa pernah dilakukan pengembalian batas terhadap SHM No. 48/Bulurokeng yang masih atas nama orang tua saksi Idrus Djafri, namun tahunnya sudah lupa ;

Untuk keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan Saksi;-----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 18 Juli 2018, sedangkan pihak Tergugat mengajukan Kesimpulannya tertanggal 18 Juli 2018, melalui Kesekretariatan Sub. Bagian Umum dan Keuangan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar ;-----

Hal. 34 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat dilokasi bidang tanah yang di atasnya telah terbit sertipikat objek sengketa *a quo* pada tanggal 23 Mei 2018, yang isi selengkapnya dari Pemeriksaan Setempat tersebut termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di dalam persidangan, namun tidak termuat dalam putusan ini menunjuk dan sebagaimana tercatat dan terurai dalam Berita Acara Persidangan dan Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara ini telah cukup dan akhirnya Majelis Hakim akan mengambil Putusan berdasarkan pertimbangan hukum seperti terurai di bawah ini ;-----

-----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara di atas ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan yang dimohonkan batal dan atau tidak sah, serta mewajibkan mencabut dan mencoret dari Register Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Makassar oleh Penggugat dalam sengketa ini adalah :
"Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 21957/Kelurahan Pai tanggal 16 Oktober 2015, Surat Ukur Nomor : 02475/Pai/2007 tanggal 26 Februari 2007, Luas 17.474 M² atas nama PT. Royal Malibu Realti" (*vide* bukti T-1, T-2=T.II.Int-6) ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Eksepsi dalam Jawabannya tertanggal 21 Maret 2018, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Eksepsi dalam Jawabannya tertanggal 28 Maret 2018 ;-----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan

Hal. 35 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi tersebut, baik yang termuat dalam Jawaban maupun dalam Kesimpulan sebelum mempertimbangkan tentang pokok sengketa ;-----

DALAM EKSEPSI :-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Eksepsi dalam Jawabannya maupun dalam Kesimpulannya terhadap gugatan Penggugat, yang mana sudah diringkas pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Bahwa dalil yang diuraikan Penggugat dalam surat gugatannya, pada dasarnya lebih menitikberatkan pada masalah kepemilikan atas suatu bidang tanah, sehingga oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tidak memiliki wewenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara *a quo* (Kompetensi Absolut) ;-----
2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum yang jelas dalam rangka mengklaim tanah objek sengketa yang kemudian menunjuk sertipikat *a quo* telah terbit di atasnya, sebab segala klaim kepemilikan yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatan tidak berdasar pada putusan lembaga peradilan yang berwenang menentukan masalah kepemilikan (tidak memiliki kepentingan hukum);-----
3. Bahwa dalil Penggugat yang baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 15 Nopember 2017 adalah dalil yang tidak benar, karena setahu Tergugat II Intervensi bahwa Penggugat adalah Istri dari Robert Tjandra, yang dulu pada Tahun 2004 juga mengaku telah membeli tanah objek sengketa dari Nursiah melalui perantaraan H. M. Idris Lurang. Bahwa terhadap permasalahan hukum tersebut pada Tahun 2009 telah diajukan laporan secara pidana oleh M. Yusuf, dimana perkara pidana *a quo* telah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Makassar, dan dalam perkara pidana *a quo* juga turut dihadirkan saksi Robert Tjandra yang nota bene suami dari Penggugat, yang dalam kesaksiannya menyatakan "*saksi (Robert Tjandra) membeli tanah yang terletak di jalan Perintis Kemerdekaan pada Tahun 2004 dari Terdakwa I (Nursiah) dengan dasar pembelian adalah Rincik atas nama Cabo bin Pajarang dan surat keterangan dari*

Hal. 36 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelurahan, dimana sebelum transaksi jual beli tanah tersebut, saksi tidak pernah mengecek ke lokasi namun hanya melihat dari jauh saja". Bahwa adanya peristiwa hukum tersebut, maka tentunya sangat patut diduga Penggugat sebagai Istri dari Robert Tjandra telah mengetahui tentang adanya peristiwa hukum penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan objek sengketa *a quo*, karena objek sengketa terbit pada tanggal 16 Oktober 2015 sementara Penggugat mengaku membeli tanah *a quo* pada Tahun 2017, maka patut diduga Penggugat telah mengetahui keberadaan objek sengketa jauh sebelum tanggal 15 Nopember 2017, atau setidaknya telah mengetahui pada Tahun 2009 saat Robert Tjandra (suami Penggugat) menjadi saksi dalam perkara pidana tersebut ;-----

4. Bahwa Penggugat sama sekali tidak mempunyai kualitas maupun kapasitas hak untuk mengajukan gugatan Tata Usaha Negara dalam perkara ini, karena objek sengketa nyata-nyata bukan milik asal dari Alm. Tjabo Padjaran atau ahli warisnya melainkan milik asal dari Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bank Bukopin yang semula tercatat dengan SHM No. 48/Ds. Bulurokeng, S.U. No. 278 Tahun 1972 Asal Persil 47 D II Kohir 429 CI seluas $\pm 21.000 M^2$ atas nama M. Idrus Djafri qq Ny. Djohra, sementara Penggugat mengaku tanah *a quo* dengan Persil 47 D II Kohir 200 CI Blok 157, sehingga tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan sertipikat objek sengketa dalam perkara ini ;-----

5. Bahwa gugatan Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan jelas pada tanggal berapa akta jual beli antara Penggugat dengan ahli waris Tjabo Padjaran dilakukan dan siapa saja yang menjadi pihak penjualnya, tetapi tanpa menjelaskan asal usul sehingga Kantor Lurah Pai menyurati Penggugat Tahun 2004, sementara pengakuan Penggugat baru membeli tanah *a quo* pada Tahun 2017, kemudian dalam surat gugatan Penggugat tersebut lebih menitikberatkan kepada masalah kepemilikan tanah yang menjadi ranah Peradilan Umum daripada menguji prosedur penerbitan objek sengketa *a quo* ;-----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang Eksepsi dari pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut ;-----

Hal. 37 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa merujuk Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan ada tiga macam eksepsi, yaitu eksepsi mengenai kewenangan absolut pengadilan, eksepsi mengenai kewenangan relatif, dan eksepsi lain-lain, kemudian setelah Majelis Hakim mempelajari materi eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi ternyata termasuk kedalam kelompok eksepsi kewenangan absolut pengadilan dan eksepsi lain-lain. Dengan demikian Majelis Hakim senantiasa berpedoman pada ketentuan Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa : *"Eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan"* ;-----

Menimbang, bahwa walaupun eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan absolut pengadilan telah disampaikan dalam Jawaban, namun demikian untuk mencari kebenaran materiil dan rasa keadilan, atas eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, maka Majelis Hakim perlu melalui persidangan pembuktian, hal mana untuk mempelajari secara utuh dalil-dalil para pihak, alat-alat bukti, serta peraturan perundang-undangan yang mendasari terbitnya objek sengketa *a quo*, sehingga menurut hemat Majelis Hakim terhadap eksepsi mengenai Kompetensi Absolut dapat diputus juga dengan eksepsi lain-lain bersama-sama dengan pokok perkara ;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan Eksepsi Lain-Lain, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai *Eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan* sebagai berikut :-----

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT :-----

Menimbang, bahwa Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman menentukan bahwa Pengadilan tidak boleh menolak

Hal. 38 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalil bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya ;-----

Menimbang, bahwa untuk menentukan yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara atau bukan, mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa :
"Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata", Jo. Pasal 1 angka (7) dan angka (8), Pasal 87 Undang-Undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang pada pokoknya antara lain memenuhi kriteria berupa penetapan tertulis atau tindakan faktual, diterbitkan oleh Badan/Pejabat TUN, merupakan tindakan tata usaha negara, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan AUPB, bersifat individual maupun berlaku bagi masyarakat, final dalam arti luas dan berpotensi atau telah menimbulkan akibat hukum; Dan, terhadap pengertian Tergugat termuat dalam Pasal 1 angka (12) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menentukan bahwa "Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata" ;-----

Menimbang, bahwa kemudian objek sengketa *a quo* pada pokoknya berupa "Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 21957/Kelurahan Pai tanggal 16 Oktober 2015, Surat Ukur Nomor : 02475/Pai/2007 tanggal 26 Februari 2007, Luas 17.474 M² atas nama PT. Royal Malibu Realti" (*vide* bukti T-1, T-2=T.II.Int-6), yang diterbitkan oleh Tergugat, oleh karenanya objek sengketa *a quo* telah berisi tindakan hukum tata

Hal. 39 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usaha negara, berwujud keputusan tertulis, tertentu alamat yang dituju dan sudah dapat dilaksanakan tanpa persetujuan instansi atasan atau instansi lain lagi, oleh karena itu telah menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut Majelis Hakim objek sengketa a quo telah memenuhi seluruh unsur kumulatif Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jo. Pasal 1 angka (7) dan angka (8), Pasal 87 Undang-Undang 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (12) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka menurut pendapat Majelis Hakim, Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, karena mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan ;-----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa : *“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara”* ;-----

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah suatu sengketa merupakan sengketa tata usaha negara yang dapat diselesaikan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara atau tidak, adalah mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan bahwa : *“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau*

Hal. 40 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Tata Usaha Negara, baik Pusat maupun Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa “Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 21957/Kelurahan Pai tanggal 16 Oktober 2015, Surat Ukur Nomor : 02475/Pai/2007 tanggal 26 Februari 2007, Luas 17.474 M² atas nama PT. Royal Malibu Realti” (*vide* bukti T-1, T-2=T.II.Int-6), yang dikeluarkan oleh Tergugat kepada Tergugat II Intervensi, intinya adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 22/2017 dihadapan PPAT Frederik Taka Waron, S.H., yang berasal dari Persil Nomor 47 D II Nomor 200 CI Blok 157, seluas \pm 21.000 M² dan surat pernyataan ahli waris Alm. Tjabo Padjaran tertanggal 22 Desember 2016 yang terletak di jalan Perintis Kemerdekaan Kelurahan Pai Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar ;
2. Bahwa Penggugat peroleh tanah tersebut dari ahli waris Tjabo Padjaran sesuai Penetapan Pengadilan Agama Makassar Nomor : 0129/Pdt.P/PA.MKS tanggal 7 Juni 2017 dengan memakai dasar Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Persil 47 D II Kohir 200 CI Blok 157 atas nama Tjabo Padjaran, dan surat dari Kantor Lurah Pai kepada Ibu Lince Siau (Penggugat) tertanggal 18 September 2014 menegaskan bahwa Persil 47 D II Kohir 200 CI Blok 157 atas nama Tjabo Padjaran masih terdaftar di Buku C Kelurahan Pai Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar ;
3. Bahwa bidang tanah yang telah terbit objek sengketa a quo tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana Undang-Undang pokok Agraria ;
4. Bahwa objek sengketa a quo yang diterbitkan oleh Tergugat adalah rekayasa oleh karena diatas objek sengketa atau tanah milik Penggugat sudah dikuasai selama \pm 13 tahun dengan cara berkebun menanam ubi, jagung dan menyuruh orang menjaga objek sengketa tersebut, dan sudah membayar pajak bumi dan

Hal. 41 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banguna, bahkan Penggugat sudah mempunyai sporadik (surat pernyataan penguasaan fisik tanah) tahun 2013 ;

5. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan *a quo* tanpa didahului penelitian sebelum diterbitkan sertipikat tersebut sehingga tidak mengetahui persis keberadaan dan status hak atas tanah tersebut oleh Tergugat, sehingga tindakan Tergugat bertentangan dengan AUPB terutama asas kecermatan dan ketelitian dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (peraturan dasar pokok agraria) dan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 24 ayat 1 dan ayat 2, kemudian Pasal 53 ayat (2) huruf a dan c Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat bahwa objek sengketa *a quo* tersebut dikeluarkan oleh Tergugat kepada Tergugat II Intervensi, tidak didukung atau tidak didasarkan oleh data fisik dan data yuridis secara mendalam dan jelas tentang asal usul bidang tanah tersebut, karena Penggugat membeli bidang tanah yang telah terbit objek sengketa dari ahli waris Alm. Tjabo Padjaran (*vide* bukti P-1, P-9) yang berasal dari Persil 47 D II Kohir 200 CI Blok 157 atas nama Tjabo Padjaran yang masih terdaftar di Buku C Kelurahan Pai Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar (*vide* bukti P-3, P-4, P-5, dan P-7), dan begitu pula keterangan dari pihak ahli waris Alm. Tjabo Padjaran merasa tidak pernah menjual, mengalihkan, dan menyerahkan tanah tersebut secara sah dan sukarela dalam bentuk apapun kepada orang lain atau kepada pihak Bank Bukopin maupun kepada Tergugat II Intervensi, kecuali kepada pihak Penggugat (Lince Siauw) (*vide* bukti P-1), disamping itu sampai dengan sekarang pihak Penggugat dan ahli waris yang menguasai bidang tanah yang di atasnya telah terbit sertipikat objek sengketa *a quo* tersebut dimana di atas bidang tanah tersebut juga telah dipasang papan bicara “tanah ini milik dari Lince Siauw (Penggugat) dan Robert Tjandra (suami Penggugat)” (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Setempat) ;-----

Hal. 42 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah membantah dalam Jawabannya masing-masing, yang pada intinya menyatakan bahwa bidang tanah, yang terbitnya objek sengketa *a quo* adalah benar adanya yang awalnya merupakan Sertipikat Hak Milik Nomor 48/Bulurokeng, seluas 21.000 M² tercatat atas nama Aisyah, dan terakhir tercatat atas nama Muh. Idrus. Djafri qq. Ny. Djohra terbit berdasarkan Konversi Bekas Tanah Milik Indonesia Persil 47 D II Kohir No. 429 CI, dimana awalnya Aisyah membeli dari Tjabo Padjaran pada tanggal 14 Agustus 1952 (*vide* bukti T.II.Int-28), kemudian dialihkan kembali berdasarkan jual beli dibawah tangan kepada Muh. Idrus. Djafri pada tanggal 18 Mei 1968 (*vide* bukti T.II.Int-29), dan sampai dengan sekarang Persil 47 D II Kohir No. 429 CI tersebut masih tercatat atau terdaftar di Buku F Kelurahan Pai Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar atas nama Muh. Idrus. Djafri qq. Ny. Djohra (*vide* bukti T.II.Int-23), yang mana Sertipikat Hak Milik Nomor 48/Bulurokeng tersebut pernah dibebani Hak Tanggungan atau jaminan kredit pada PT. Bank Bukopin oleh PT. Berdikari Niaga Utama, karena tidak bisa melunasi hutang-hutangnya tersebut maka bidang tanah *a quo* dijual kepada Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bank Bukopin, sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 48/Bulurokeng tersebut berubah menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan *a quo* atas nama Yayasan Kesejahteraan Karyawan Bank Bukopin (objek sengketa), dan baru pada tanggal 18 Desember 2015 dengan Akta Jual Beli Nomor : 123/2015 beralih kepada PT. Royal Malibu Realty (Tergugat II Intervensi) (*vide* bukti T-1 s/d T-18, T.II.Int-5, dan T.II.Int-6) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dimuka persidangan, yaitu : *Abdul Rahim, Yakobus, dan Silopo*, maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh pihak Tergugat II Intervensi, yaitu : *Maria Margaretha dan H. Isaac Idris*, sedangkan Tergugat tidak mengajukan saksi maupun Ahli walaupun telah diberi kesempatan untuk itu, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa cenderung menerangkan mengenai status kepemilikan tanah antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, bukan mengenai keabsahan dari penerbitan suatu objek sengketa, melainkan mengenai status kepemilikan atas sebidang tanah

Hal. 43 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide Berita Acara Persidangan Pemeriksaan Saksi dan Berita Acara Pemeriksaan

Setempat) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, dalil Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maupun serta alat-alat bukti surat dan keterangan dari saksi-saksi yang diajukan dimuka persidangan oleh para pihak, Majelis Hakim menilai bahwa terhadap sengketa *in casu*, antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi merupakan persoalan atau lebih banyak mempersoalkan mengenai status kepemilikan tanah dari pada keabsahan dari penerbitan objek sengketa *a quo*, dimana Penggugat menyatakan dan mengakui serta menyakini bahwa bidang tanah yang telah diterbitkan objek sengketa *a quo* oleh pihak Tergugat kepada Tergugat II Intervensi merupakan milik atau kepunyaan Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 22/2017 dihadapan PPAT Frederik Taka Waron, S.H., yang berasal dari Persil Nomor 47 D II Nomor 200 CI Blok 157, seluas \pm 21.000 M² dan surat pernyataan ahli waris Alm. Tjabo Padjaran tertanggal 22 Desember 2016 dengan memakai dasar Surat Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia Persil 47 D II Kohir 200 CI Blok 157 atas nama Tjabo Padjaran yang masih terdaftar di Buku C Kelurahan Pai Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar (*vide* bukti P-1, P-3, P-4, P-5, P-7 dan P-9), serta bidang tanah milik Penggugat tersebut sudah dikuasai selama \pm 13 tahun dengan cara berkebun menanam ubi, jagung dan menyuruh orang menjaga objek sengketa tersebut, dan sudah membayar pajak bumi dan bangunan, bahkan Penggugat sudah mempunyai sporadik (surat pernyataan penguasaan fisik tanah) tahun 2013; Begitu pula sebaliknya dengan pihak Tergugat II Intervensi menyatakan dan mengakui serta menyakini bahwa bidang tanah tersebut merupakan milik atau kepunyaannya yang didapati atau diperoleh berdasarkan dengan Akta Jual Beli Nomor : 123/2015 tanggal 18 Desember 2015 beralih kepada PT. Royal Malibu Realti (Tergugat II Intervensi) (*vide* bukti T-1 s/d T-18, T.II.Int-5, dan T.II.Int-6), yang asal muasalnya merupakan Sertipikat Hak Milik Nomor 48/Bulurokeng, seluas 21.000 M² tercatat atas nama Aisyah, dan terakhir tercatat atas nama Muh. Idrus. Djafri qq. Ny. Djohra terbit berdasarkan Konversi Bekas Tanah Milik Indonesia Persil 47 D II Kohir No. 429 CI dan masih tercatat atau terdaaftar di Buku F Kelurahan Pai

Hal. 44 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar atas nama Muh. Idrus. Djafri qq. Ny. Djohra

(vide bukti T.II.Int-23) ;-----

Menimbang, bahwa terdapat fakta hukum lain pada saat Pemeriksaan Setempat pada tanggal 23 Mei 2018 dan pada saat acara pembuktian di persidangan, dimana antara pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi sama-sama mengakui lokasi bidang tanah yang atasnya telah terbit objek sengketa *a quo* adalah milik kepunyaannya, yang berasal dari persil yang sama namun berbeda nomor kohirnya dan pencatatan bukunya serta pemilikinya, yaitu Persil 47 D II Kohir 200 CI Blok 157 atas nama Tjabo Padjaran terdaftar di Buku C Kelurahan Pai Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar (versi pihak Penggugat) (vide bukti P-7), dan Persil 47 D II Kohir No. 429 CI atas nama Muh. Idrus. Djafri qq. Ny. Djohra terdaftar di Buku F Kelurahan Pai Kecamatan Biringkanaya Kota Makassar (versi pihak Tergugat II Intervensi) (vide bukti T.II.Int-23), yang mana kedua alat bukti surat tersebut (vide bukti P-7 dan T.II.Int-23) sama-sama dikeluarkan oleh Pejabat yang sama yakni Lurah Pai, namun dari Kantor Kelurahan Pai tidak memberitahukan dimana letak tanah yang dimaksud dalam persil-persil tersebut di wilayah Kelurahan Pai, apakah lokasi bidang tanah tersebut ternyata sama persilnya namun beda kohir akan tetapi menunjukkan lokasi yang sama, disamping itu berdasarkan bukti T.II.Int-8 dan bukti T.II.Int-9 bahwa suami dari Penggugat Robert Tjandra pernah membeli lokasi bidang tanah yang sama (objek sengketa *a quo*) dari Nursiah dan ahli waris yang lain pada tahun 2004 berdasarkan Akta Jual Beli No. 647/2004, namun asal persilnya adalah Persil 22 SI Kohir 56 dan Persil 5 D I Kohir 56 CI No.157 Desa Pai atas nama Tjabo Padjaran yang merupakan tanah sawah bukan tanah darat, juga pihak Kantor Kelurahan Pai tidak memberitahukan dimana letak tanah yang dimaksud dalam persil-persil tersebut di wilayah Kelurahan Pai, jika demikian maka lokasi bidang tanah yang sama atasnya telah terbit objek sengketa *a quo* telah 2 (dua) kali dibeli oleh Robert Tjandra (suami Penggugat) dan Lince Siauw (Penggugat) yang merupakan suami istri ;-----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat mendalilkan telah menguasai lokasi bidang tanah yang atasnya telah terbit objek sengketa *a quo* selama \pm 13 tahun, namun jika dicermati dengan Akta Jual Belinya tahun 2017 serta surat penguasaan

Hal. 45 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sporadiknya tahun 2013, maka Majelis Hakim menilai tidak memiliki kesesuaian dan korelasinya, karena jika Penggugat menyatakan telah menguasai selama \pm 13 tahun, maka yang menjadi patokan pihak Penggugat untuk penguasaannya adalah Akta Jual Beli yang dilakukan oleh suami Penggugat (Robert Tjandra) tahun 2004 (*vide* T.II.Int-8 dan bukti T.II.Int-9), karena walaupun berdasarkan surat penguasaan sporadik tahun 2013 maka penguasaan Penggugat belum 13 tahun juga, karena mana mungkin belum pernah terjadi transaksi jual beli atas suatu bidang tanah dalam bentuk apapun namun seseorang atau pihak sudah menyatakan menguasainya, sehingga apa yang menjadi dasar penguasaannya, apalagi sebelumnya sudah ada pihak yang memiliki atau menguasainya ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta fakta-fakta yang terungkap di persidangan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat berkaitan dengan masalah status kepemilikan atas sebidang tanah, yang dipersengketakan antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, dikarenakan kedua-duanya sama-sama mendalilkan dan menyakini bahwa lokasi yang atasnya telah terbit objek sengketa *a quo* merupakan milik atau kepunyaannya, Oleh karenanya perkara Tata Usaha Negara ini berkaitan dengan masalah kepemilikan, maka dengan demikian tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksanya, dan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini, namun terhadap masalah kepemilikan tanah tersebut dapat diajukan gugatan perdata di Peradilan Umum yang berwenang dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan, tidak terkecuali pihak ahli waris dari Tjabo Padjaran dan pihak Kantor Kelurahan Pai ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat berkaitan dengan masalah kepemilikan atas suatu bidang tanah, sehingga bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar untuk memeriksa perkara ini, melainkan kewenangan Pengadilan Negeri ;-----

Hal. 46 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tentang eksepsi tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat berkaitan dengan masalah kepemilikan tanah, sehingga menjadi Kompetensi Absolut dari Hakim Perdata di Pengadilan Negeri untuk mengadilinya, dan oleh karenanya adalah cukup beralasan hukum terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan diterima oleh pengadilan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan diterima, maka terhadap eksepsi lain yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam putusan ini ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan diterima, maka terhadap gugatan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat alasan hukum yang cukup untuk menyatakan gugatan Penggugat dalam sengketa *in casu* tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;-----

Menimbang, bahwa dalam rangka mencari kebenaran materiil, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam bagian penjelasan menerangkan bahwa Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dapat menentukan sendiri apa yang harus dibuktikan dan siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa saja yang harus dibuktikan oleh para pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri, alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian dan kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan ;-----

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan tersebut di atas, segala dalil-dalil dan surat-surat bukti lain serta keterangan saksi tetap dipertimbangkan, akan tetapi menurut Majelis Hakim tidak dapat menjadi dasar bagi Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan terhadap perkara *a quo* dikarenakan tidak

Hal. 47 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada relevansinya dengan perkara ini, namun tetap termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka kepada pihak Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul sebagai akibat pemeriksaan sengketa ini, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;-----

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan sengketa ini ;--

----- M E N G A D I L I -----

DALAM EKSEPSI :-----

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklard*) ;----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat sengketa ini sebesar Rp. 3.416.000,- (tiga juta empat ratus enam belas ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim secara mufakat pada hari **SENIN** tanggal **23 Juli 2018**, oleh kami **JAMRES SARAAN, S.H., M.H.**, selaku Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar sebagai Hakim Ketua Majelis, **JOSIANO LEO HALIWELA, S.H.**, dan **YULIANT PRAJAGHUPTA, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota; Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **8 Agustus 2018** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **DARMAWANGSA, S.H.,M.H.**, sebagai Panitera

Hal. 48 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dengan dihadiri oleh Kuasa Substitusi

Tergugat II Intervensi dengan tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan

Kuasa Tergugat ;-----

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA,

JAMRES SARAAN, S.H., M.H.

1. JOSIANO LEO HALIWELA, S.H.

2. YULIANT PRAJAGHUPTA, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

DARMAWANGSA, S.H.,M.H.,

Perincian Biaya Perkara Nomor: 08/G/2018/PTUN.MKS :-----

1. Biaya Pendaftaran Pemohonan Gugatan.....Rp.	30.000,-
2. Biaya Panggilan.....Rp.	819.000,-
3. Biaya Pemeriksaan Setempat.....Rp.	2.500.000,-
4. Meterai Putusan	Rp. 12.000,-
5. Redaksi Putusan	Rp. 5.000,- +
J u m l a h	Rp. 3.416.000,-

(tiga juta empat ratus enam belas ribu rupiah)

Hal. 49 dari 49 Halaman, Putusan No. 08/G/2018/PTUN.MKS