



**P U T U S A N**

Nomor : 58/G/2019/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 diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara:

**ARMANDSYAH ARIFUDDIN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Jalan Sungai Saddang No.68 RT.001, RW: 001, Kelurahan Maricayya Baru, Kecamatan Makassar/Kompleks Asale A 35 Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2019, Dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya bernama:

1. H.Muh.Ruslan Ali, SH.MH;
2. Sukarya Muhammad, SH.;
3. Sinar Mappanganro, SH;

Kesemuanya adalah Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "SINAR MAPPANGANRO & ASSOCIATES", Beralamat Kantor di Jalan Dg.Tantu I Nomor 6/8, Kelurahan Rappokalling, Kecamatan Tello, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, domisili elektronik: sinarmappanganro@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**MELAWAN**

Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**;

Berkedudukan di : Jalan A.P. Pettarani Nomor 8 Kota Makassar;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 685/SKU-73.71.MP.02.01/VIII/2019 tanggal 26 Agustus 2019, Dalam hal ini diwakili kuasanya bernama:

1. Asih Lestari, SH.MH;
2. Nugroho Hasan Putra, SH;
3. Afriyanti Satyaningsih, SH.M.H;
4. Yuyun Novisal;
5. Theresia Faradila Rafael Nong, SH;
6. Nur Jannah, SH;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya adalah Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, domisili elektronik: pmppbpmks@gmail.com;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

DAN

**Dr. Ir. H. A.AMRAN SULAIMAN, M.P**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat Tinggal di Jalan A.P.Pettarani Komp. IDI Blok GA XI/23 A, Kelurahan Masale, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2019, Dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya bernama;

1. Murlianto, SH.MH;
2. Moh. Budhi Setiady, SH.MH;

Kesemuanya adalah Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor "Advokat & Konsultan Hukum Murlianto & Partners", Beralamat Kantor di AAS Buliding Lantai 2 Jalan Urip Sumohardjo, Kelurahan Panaikang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, domisili elektronik: lawyermacca@gmail.com;

selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tersebut;

1. Telah membaca Surat gugatan Penggugat tertanggal 06 Agustus 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tertanggal 08 Agustus 2019 di bawah Register Nomor: 58/G/2019/PTUN.Mks, yang telah diperbaiki pada tanggal 10 September 2019;
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 58/PEN-DIS/2019/PTUN.Mks, tanggal 12 Agustus 2019 tentang Lolos Dismissal;
3. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 58/PEN-MH/2019/PTUN.Mks, tanggal 12 Agustus 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
4. Telah membaca Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 58/PEN-PPJS/2019/PTUN.Mks, tanggal 12 Agustus 2019 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;

Halaman 2 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 58/PEN-PP/2019/PTUN.Mks, tanggal 12 Agustus 2019 tentang Pemeriksaan Persiapan;
6. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 58/PEN.HS/2019/PTUN.Mks, tanggal 10 September 2019 tentang Hari Persidangan Pertama dan Jadwal Persidangan (*Court Calendar*) Secara Elektronik Acara Jawab-Jinawab;
7. Telah membaca Putusan Sela Nomor: 58/G/2019/PTUN-MKS, tanggal 24 September 2019, yang mendudukkan Dr.Ir.A.Amran Sulaiman, MP sebagai Tergugat II Intervensi dalam sengketa *a quo*;
8. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor: 58/PEN-HSP/2019/PTUN.Mks., tanggal 15 Oktober 2019, tentang Jadwal Persidangan (*Court Calendar*) Acara Pembuktian sampai Pembacaan Putusan;
9. Membaca berkas sengketa, mempelajari bukti dan mendengar keterangan para pihak yang bersengketa, serta mendengarkan keterangan saksi yang diajukan di dalam persidangan;

## TENTANG DUDUKNYA SENGGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 06 Agustus 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar di bawah Register Nomor: 58/G/2019/PTUN.Mks tanggal 08 Agustus 2019, yang diperbaiki pada tanggal 10 September 2019, yang isinya adalah sebagai berikut:

### **Objek Gugatan:**

Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji

Halaman 3 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagai pelaksana putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

## Landasan Kepentingan

1. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "*Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi*". Atas hal tersebut Penggugat selaku Pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat;

## Kewenangan Mengadili

1. Bahwa Pasal 54 ayat (1) Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "*Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat*". Berdasarkan hal tersebut maka Penggugat mengajukan Gugatan ini pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang mana daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat.

Halaman 4 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



2. Bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara mendefinisikan Keputusan Tata Usaha Negara adalah *"suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual, dan final, yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"*.

### Tenggang Waktu

Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*, Jo. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif *"Tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya Administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/atau pejabat administrasi pemerintah yang menangani penyelesaian upaya administratif"*, Sehingga gugatan Penggugat ini masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat, sebab Tergugat baru memberikan informasi akan Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor: 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor: 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor: 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagai pelaksana putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, tersebut pada tanggal 25 Mei 2019 cap Pos;



## Upaya Administratif

Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, sehingga sebelum Penggugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat telah mengajukan Upaya Administrasi dalam bentuk Banding/Keberatan Administratif atas Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagai pelaksana putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tanggal 21 mei 2019;

Bahwa hingga Gugatan ini kami ajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Terhadap Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar yang tidak memberikan jawaban atas Keberatan/banding administrative yang dimohonkan oleh Penggugat sehingga berdasarkan Ketentuan Pasal 7 ayat (2) huruf G Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 "Pejabat Pemerintah memiliki kewajiban memberitahukan kepada Warga Masyarakat yang berkaitan dengan keputusan dan/atau tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak keputusan dan/atau tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan", akan tetapi Badan Pertanahan Kota Makassar tidak juga memberikan Jawaban atas Keberatan Administratif kami tertanggal ..... (vide tanda terima surat );

## Adapun yang menjadi dasar Gugatan adalah sebagai berikut (POSITA):

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21221/Kel. Pandang, Surat Ukur No. 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu



*Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816/Kel. Panaikang, Gambar Situasi No. 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama H. MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN yang terletak dikelurahan Pandang (dahulu Kel. Panaikang) Kec. Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan berdasarkan Akta Jual Beli No. 153/2012 tanggal 24-04-2012 yang dibuat dihadapan Niny Savitry, S.H., selaku PPAT dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 21220/Kel. Pandang, Surat Ukur No. 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821/Kel. Panaikang, Gambar Situasi No. 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama H. MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kel. Panaikang) Kec. Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan berdasarkan Akta Jual Beli No. 154/2012 tanggal 24-04-2012 yang dibuat dihadapan Niny Savitry, S.H., selaku PPAT.*

2. Bahwa selaku Pemegang Hak Guna Bangunan yang baik, Penggugat telah mendaftarkan Hak Guna Bangunan yang telah dikuasainya sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yang menyatakan "*Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka Waktu Paling Lama Dua Puluh Tahun*", atas:

- a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 877/2012 atas nama H. Muhammad Fathir Sarif yang kemudian beralih ke Penggugat atas nama ARMANDSYAH ARIFUDDIN berdasarkan akta jual beli No. 513/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat dihadapan Niny Savitry, SH selaku PPAT yang kemudian dilakukan peningkatan status atau perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21221/Kel. Pandang, Surat Ukur No. 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816/Kel. Panaikang, Gambar Situasi No. 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) sebagaimana dalam Surat Pendaftaran Tanah No. 2902/2012 atas nama ARMANDSYAH ARIFUDDIN pada tanggal 19 November 2012;



- b. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 876/2012 atas nama H. Muhammad Fathir Sarif yang kemudian beralih ke Penggugat atas nama ARMANDSYAH ARIFUDDIN berdasarkan akta jual beli No. 154/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat dihadapan Niny Savitry, SH selaku PPAT yang kemudian dilakukan peningkatan status atau perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 21220/Kel. Pandang, Surat Ukur No. 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821/Kel. Panaikang, Gambar Situasi No. 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) sebagaimana dalam Surat Pendaftaran Tanah No. 2943/2012 atas nama ARMANDSYAH ARIFUDDIN pada tanggal 27 November 2012;
3. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan berupa Surat Keputusan Nomor 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang masing-masing terletak di kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagai pelaksana putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, telah merugikan diri kepentingan hukum klien kami selaku pemegang hak yang sah yang diperoleh secara patut dan benar berdasarkan Akta Jual Beli No. 153/2012 04 April 2012 yang dibuat dihadapan Niny Savitry, S.H. selaku PPAT (untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dan Akta Jual Beli Nomor 154/2012 04 April 2012 yang dibuat dihadapan Niny Savitry,



S.H. selaku PPAT (untuk Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) .

Bahwa perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan Pasal 24 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut;

1. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membedaninya
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 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 lain
4. Bahwa Peralihan Hak Atas Tanah Penggugat sebagaimana dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan



Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang masing-masing terletak di kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, telah dilakukan sesuai Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yang menyatakan "*Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka Waktu Paling Lama Dua Puluh Tahun*".

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yang menyatakan "*Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka Waktu Paling Lama Dua Puluh Tahun*", Penggugat telah melakukan upaya Peningkatan atau perpanjangan Hak atas:

- a. SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terakhir atas nama ARMANDSYAH ARIFUDDIN yang terletak di kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagaimana dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 877/2012 atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif yang kemudian beralih ke Penggugat atas nama ARMANDSYAH ARIFUDDIN berdasarkan akta jual beli Nomor 513/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat dihadapan Niny Savitry, SH selaku PPAT yang kemudian dilakukan peningkatan status atau perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar



Situasi No. 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) sebagaimana dalam Surat Pendaftaran Tanah Nomor 2902/2012 atas nama ARMANDSYAH ARIFUDDIN pada tanggal 19 November 2012 sehingga berdasarkan ketentuan yang berlaku sebagaimana dengan yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996 tentang Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yang menyatakan "*Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka Waktu Paling Lama Dua Puluh Tahun*".

- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) yang terakhir atas nama ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang terletak dikelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagaimana dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 876/2012 atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif yang kemudian beralih ke Penggugat atas nama ARMANDSYAH ARIFUDDIN berdasarkan akta jual beli Nomor 154/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat dihadapan Niny Savitry, SH selaku PPAT yang kemudian dilakukan peningkatan status atau perpanjangan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) sebagaimana dalam Surat Pendaftaran Tanah Nomor 2943/2012 atas nama ARMANDSYAH ARIFUDDIN pada tanggal 27 November 2012 sehingga berdasarkan ketentuan yang berlaku sebagaimana dengan yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Peraturan Pemerintah Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah yang menyatakan "*Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diberikan untuk jangka*



*waktu paling lama tiga puluh tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka Waktu Paling Lama Dua Puluh Tahun”.*

6. Bahwa selain pelanggaran atas peraturan perundang-undangan yang ada, perbuatan Tergugat tersebut telah melanggar pula AZAS-AZAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK khususnya Asas-asas yang mengenai kebenaran daripada fakta-faktanya yang dipakai sebagai dasar dalam pembuatan keputusannya azas kesewenang-wenangan, Asas larangan penyalahgunaan jabatan atau wewenang (*detournement de pouvoir*), Asas kepastian hukum, Asas larangan melaksanakan diskriminasi hukum, Asas batal karena kecerobohan pejabat yang bersangkutan, azas perlindungan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) a.b Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986;

Asas ini meliputi beberapa hal sebagai berikut:

- a. *Asas larangan kesewenang-wenangan, Perbuatan atau keputusan sewenang-wenang (Willekeur, arbitrary act) adalah suatu perbuatan atau keputusan administrasi negara yang tidak mempertimbangkan semua factor yang relevant dengan kasus yang bersangkutan secara lengkap dan wajar, sehingga tampak atau terasa oleh orang-orang yang berfikir sehat (normal) adanya ketimpangan. Sikap sewenang-wenang akan terjadi bilamana pejabat administrasi negara yang bersangkutan menolak untuk meninjau kembali keputusan yang oleh masyarakat bersangkutan dianggap tidak adil;*
- b. *Asas larangan penyalahgunaan jabatan atau wewenang (detournement de pouvoir), yang dimaksud dengan penyalahgunaan wewenang adalah bilamana suatu wewenang yang diperoleh suatu pejabat yang bersangkutan dipergunakan untuk tujuan yang bertentangan dengan atau menyimpang dari pada apa yang dimaksud atau dituju oleh wewenang sebagaimana ditetapkan atau ditentukan oleh undang-undang yang bersangkutan;*
- c. *Asas kepastian hukum berarti bahwa sikap atau pejabat administrasi negara yang manapun tidak boleh menimbulkan kegoncangan hukum atau status hukum, Asas kepastian hukum mewajibkan kepada Pemerintah administrasi negara untuk menetapkan peraturan atau perubahan status hukum sesuatu dengan suatu masa peradilan. Batal karena hukum (van rechtswege) adalah setiap keputusan administrasi negara yang membuat sesuatu yang*



*sebelumnya adalah legal (sah) secara mendadak (tanpa adanya masa peralihan) menjadi tidak legal, sehingga masyarakat yang bersangkutan dirugikan;*

- d. *Asas larangan melaksanakan diskriminasi hukum artinya bahwa para pejabat Administrasi Negara harus mampu berfikir, mempertimbangkan segala sesuatu dan melakukan evaluasi sedemikian rupa sehingga benar-benar mempunyai kemantapan jiwa untuk memperlakukan kasus-kasus yang sama dengan cara dan kesudahan yang sama, tidak pandang bulu, tidak pilih kasih, dan tetap pada pendirian;*
  - e. *Asas batal karena kecerobohan pejabat yang bersangkutan berarti bahwa bilamana seorang pejabat administrasi negara telah mengambil keputusan dengan ceroboh, kurang teliti dalam mempertimbangkan faktor-faktor yang bersangkutan yang dikemukakan oleh seorang warga masyarakat yang menguntungkan baginya, sehingga warga masyarakat yang bersangkutan dirugikan, maka keputusan tersebut otomatis menjadi batal. Hal tersebut berarti bahwa segera setelah kecerobohan, memperbaiki keputusan dengan keputusan yang baru.*
7. Bahwa dasar Surat Keputusan No. 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar, yang merujuk pada Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks tanggal 11 Oktober 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT. Mks tanggal 24 April 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018 adalah merupakan PUTUSAN YANG CACAT FORMIL sehingga pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar tidak dapat melakukan EKSEKUSI berdasarkan putusan tersebut.
8. Bahwa pertimbangan Tergugat yang menjadikan dasar Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks tanggal 11 Oktober 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT. Mks tanggal 24 April 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018 yang menjadi dasar pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar TIDAK TERDAPAT DICTUM PERINTAH EKSEKUSI berupa PEMBATALAN PENCATATAN PERALIHAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21



April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang masing-masing terletak di kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagaimana SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MAKASSAR NO. 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019 SERTA DIKTUM TERSEBUT TIDAK MENUNJUK SECARA JELAS SERTIPIKAT HAK YANG MANA YANG DIMAKSUD DALAM DIKTUM;

9. Bahwa Tergugat pula telah menjadikan landasan Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Makassar No. 43/Pdt.G/2012/PN. Mks tanggal 15 Mei 2019 yang mana Penetapan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Makassar tersebut telah dilakukan Pencabutan sebagaimana Berita Acara Pengangkatan/Pencabutan Sita Jaminan Pengadilan Negeri Makassar No. 43/Pdt.G/2012/PN. Mks tanggal 17 Mei 2019 sehingga tidak ada alasan Tergugat untuk melakukan Proses PEMBATALAN PENCATATAN PERALIHAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang masing-masing terletak di kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan;



10. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 43/Pdt.G/2012/PN. Mks tanggal 04 Oktober 2012 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.110/PDT/2013/PT.Mks tanggal 10 Juli 2013 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 293 K/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014 yang mana putusan tersebut TIDAK BERKAITAN DENGAN KLIEN KAMI SELAKU PEMEGANG HAK ATAS Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan.
11. Bahwa pertimbangan selanjutnya Putusan Pengadilan Negeri Makassar No.1526/Pid.B/2014/PN.Mks tanggal 19 Januari 2015 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1632 K/PID/2015 tanggal 28 Januari 2015 yang digunakan oleh Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan No. 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019 tentang PEMBATALAN PENCATATAN PERALIHAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi



Selatan tidak berkaitan dengan kepentingan hukum Penggugat, sebab dalam DICTUM Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 1526/Pid.B/2014/PN.Mks tanggal 19 Januari 2015 menyatakan:

- a. 1 rangkap asli SHGB No. 1821 kelurahan panaikang, kecamatan panakukang tanggal 16 Februari 1995 (Direferensi SHBG No. 21220/Kel. Pandang, Surat Ukur No. 02107 tanggal 21 April 2009) atas nama ARMANDSYAH ARIFUDDIN oleh karena telah disita secara sah dari KAMARUDDIN SH.,MH (PNS pada kantor Badan Pertanahan Kota Makassar) maka akan dikembalikan dimana barang bukti tersebut disita yaitu kepada KAMARUDDIN, SH., MH;
- b. 1 rangkap asli SHGB No.1816 kelurahan panaikang, kecamatan panakukang tanggal 16 Februari 1995 (Direferensi SHBG No. 21221/Kel. Pandang, Surat Ukur No. 02108 tanggal 21 April 2009) atas nama ARMANDSYAH ARIFUDDIN oleh karena telah disita secara sah dari TONY KRISTANTO (karyawan Bank BNI Makassar) maka akan dikembalikan dimana barang bukti tersebut di sita yaitu kepada KAMARUDDIN, SH., MH;

Sehingga atas dasar tersebut seharusnya Tergugat mengembalikan SHBG No. 21220/Kel. Pandang, Surat Ukur No. 02107 tanggal 21 April 2009 dan SHBG No. 21221/Kel. Pandang, Surat Ukur No. 02108 tanggal 21 April 2009 kepada Penggugat selaku pemilik sah atas Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas;

12. Bahwa oleh karena hal-hal tersebut, maka kami dengan ini meminta kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar **UNTUK MEMBATALKAN SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA MAKASSAR NO. 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019** tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ARIFUDDIN, yang masing-masing terletak di kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, SERTA MENGHUKUM TERGUGAT UNTUK MENCATATKAN KEMBALI PERALIHAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang masing-masing terletak di kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan;

## PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Penggugat memohon agar kiranya Majelis Hakim yang Mulia menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah keputusan Tata Usaha Negara berupa SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR NOMOR 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang)

Halaman 17 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagai pelaksana putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

3. Mewajibkan Tergugat untuk untuk mencatatkan kembali dalam buku tanah Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan;.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 24 September 2019, yang disampaikan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 24 September 2019 yang isinya menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Gugatan Pemohon Obscuur Libel

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya yaitu mengenai perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan berupa Surat Keputusan Nomor 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019 Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan



Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang), Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagai pelaksana putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, telah merugikan diri kepentingan hukum Penggugat selaku pemegang hak yang sah yang diperoleh secara patut dan benar serta perbuatan Tergugat telah bertentangan dengan Pasal 24 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, merupakan dalil yang sangat jelas telah mengandung ketidakjelasan (*obscuur libel*).

Tergugat sampaikan bahwa terhadap peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16-12-1994 luas 100 M<sup>2</sup> dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16-12-1994 luas 131 M<sup>2</sup> dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin, diajukan gugatan pada Pengadilan Negeri Makassar antara Dr. Ir. H. Amran Sulaiman, MP selaku Penggugat melawan H. Muh Fathir Sarif alias H. Muh. Tang (Tergugat I), Armandsyah Arifuddin (Tergugat II), Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (Turut Tergugat) yang terdaftar dalam Register Perkara Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Mks dan telah diputus pada 11 Oktober 2017, dimana inti amar putusannya "*Menyatakan perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum*" dan "*Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 153/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH selaku PPAT dan Akta Jual Beli Nomor 154/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH selaku PPAT, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat*", dimana salah satu pertimbangan hakim dalam putusan tersebut yaitu "*Menimbang bahwa perjanjian peralihan hak atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II menyangkut Akta Jual Beli Nomor 153/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 154/2012, haruslah dipandang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum karena didasari adanya tipu muslihat sebagaimana dalam putusan Pengadilan negeri Makassar Nomor 2064/Pid.B/2014/PN.Mks tanggal 16 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 122/Pid/2015/Pt.Mks tanggal 20 Mei 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap.*" Selanjutnya dilakukan upaya hukum banding oleh



Tergugat II dan telah diputus dalam Perkara Nomor 142/Pdt/2018/PT.Mks, dimana inti amar putusannya "*Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sekedar penyebutan Nomor Akte Jual Beli dari Nomor Akte 152/2012 menjadi Akte Nomor 153/2012 ...*". Kemudian dilakukan upaya hukum kasasi oleh Tergugat II pada Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3260 K/Pdt/2018, dimana inti amar putusannya "*Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ARMANSYAH ARIFUDDIN tersebut*".

Bahwa berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, telah dimohonkan pembatalan oleh Saudara Murlianto, SH., MH, selaku kuasa dari Ir. H. Amran Sulaiman, M.P. dan A.M. Shabry Samad, S.E., melalui surat Nomor 006/SK/MR-LF/II/2019 tanggal 20 Februari 2019. Tergugat sampaikan bahwa terbitnya Surat Keputusan 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019 Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang), Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, sebagaimana ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menyebutkan bahwa :

*Pasal 50*

- (1) *Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui kantor pertanahan setempat*



Tergugat sampaikan pula bahwa pembatalan sebagaimana termaksud dalam Surat Keputusan yang dijadikan Penggugat sebagai objek sengketa dilaksanakan sebagaimana Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa :

*Pasal 52*

(1) *Pendaftaran hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan :*

- a. *Data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;*
- b. *Salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;*
- c. *Akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya;*

Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat telah bertentangan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sangatlah tidak berdasar dan tidak jelas.

Bahwa Tergugat sampaikan pula terhadap dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa pertimbangan Tergugat yang menjadikan dasar Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 31/Pdt.G/2017/PN. Mks tanggal 11 Oktober 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 142/Pdt/2018/PT.Mks tanggal 24 April 2018 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3260 K/Pdt/2018 tanggal 30 November 2018 yang menjadi dasar pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar tidak terdapat diktum perintah eksekusi, hal tersebut sangat tidak berdasar hukum. Tergugat sampaikan bahwa dalam Pasal 49 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan disebutkan bahwa :

*Pasal 49*

(2) *"Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain:*

- a. *perintah untuk membatalkan hak atas tanah;*
- b. *menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;*
- c. *menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;*
- d. *perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;*



- e. perintah penerbitan hak atas tanah;
- f. perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan
- g. amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak.

Berdasarkan hal tersebut, maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tidak terdapat dictum perintah eksekusi berupa pembatalan pencatatan sertipikat hak guna bangunan dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Mks tanggal 11 Oktober 2017 adalah tidak benar, hal ini karena amar putusan perkara tersebut yang intinya "*Menyatakan perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum*" dan "*Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 153/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH selaku PPAT dan Akta Jual Beli Nomor 154/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH selaku PPAT, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat*" bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 49 ayat (2) Huruf "g" Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus diatas.

Bahwa terhadap dalil Penggugat halaman 15 (lima belas) nomor 9 (sembilan) dalam gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat telah menjadikan landasan penetapan sita jaminan Pengadilan Negeri Makassar yang mana penetapan sita tersebut telah dilakukan pencabutan, sehingga tidak ada alasan Tergugat untuk melakukan proses pembatalan pencatatan peralihan sertipikat hak guna bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang. Tergugat sampaikan bahwa dalil tersebut adalah sangat tidak berdasar. Sebagaimana ketentuan Pasal 58 dan Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan disebutkan bahwa:

*Pasal 58*

- (1) *Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya;*
- (2) *Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain :*
  - a. *Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan;*



- b. Terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya;
- c. Alasan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan

**Pasal 60**

*Pelaksanaan pembatalan terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf b, setelah adanya pencabutan sita dari kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya.*

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas jelas bahwa gugatan Penggugat mengandung ketidakjelasan atau *Obscuur Libel*, maka sangat beralasan dan berdasar hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**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 Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Nomor 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019 Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji MUHAMMAD FATHIR SARIF kepada ARMANDSYAH ARIFUDDIN dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang), Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan merupakan bagian dari pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht*) dan



sebagai tertib administrasi pada Kantor Pertanahan Kota Makassar yang dilaksanakan sebagaimana Ketentuan Pasal 23 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo. Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 56 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut 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 seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban tertanggal 01 Oktober 2019, yang disampaikan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 01 Oktober 2019 yang isinya menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

#### I. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING.

Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* tidak memiliki legal standing atau tidak memiliki kepentingan hukum karena :

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum sebagai pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21221/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02108 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (Seratus Meter Persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21220/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02107 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7728 tanggal 16 Desember 1994), seluas 131 M<sup>2</sup> (Seratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi) karena kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan jangka waktu telah berakhir pada tanggal 25 November 2014 dan tidak diperpanjang sehingga demikian hak guna bangunan telah hapus;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Pasal 40 huruf a Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, dinyatakan :

*Hak guna bangunan hapus karena :*

a. *jangka waktunya berakhir.*

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 35 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah mengatur mengenai Hak Guna Bangunan hapus karena :

a. *berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya.*

Bahwa dengan hapusnya hak guna bangunan, maka Penggugat sudah tidak memiliki dasar hukum sebagai pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21221/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02108 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup>(Seratus Meter Persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21220/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02107 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7728 tanggal 16 Desember 1994), seluas 131 M<sup>2</sup>(Seratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi);

2. Bahwa dasar kepemilikan Penggugat adalah berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Haji Muhammad Fathir Sarif sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 153/2012 tanggal 24 April 2012 atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816 sekarang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21221 dan Akta Beli No. 154/2012 tanggal 24 April 2012 atas Sertipikat Guna Bangunan No. 1821 sekarang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21220 yang keduanya dibuat PPAT Niny Savitri, SH;

Bahwa dalam diktum Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks tanggal 11 Oktober 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.142/PDT/2018/PT.MKS tanggal 24 April 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018, tanggal 30 November 2018, peralihan hak berupa Akta Jual Beli No. 153/2012 tanggal 24 April dan Akta Beli No. 154/2012 tanggal 24 April 2012 antara Armandsyah Arifuddin (Penggugat) dengan Haji Muhammad Fathir Sarif telah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 25 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



Bahwa dengan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat akta jual beli antara Armandsyah Arifuddin (Penggugat) dengan Haji Muhammad Fathir Sarif dengan sendirinya kepemilikan Armandsyah Arifuddin (Penggugat) telah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Bahwa Berdasarkan hal tersebut diatas, maka secara hukum jelaslah jika Penggugat tidak memiliki legal standing, oleh karena itu mohon agar Majelis Hakim Yang terhormat menyatakan gugatan Penggugat setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

## II. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*).

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat karena Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*), dengan alasan-alasan sebagaimana berikut :

1. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan terbitnya obyek sengketa berupa Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar No. 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019 tanggal 21 Mei 2019 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21221/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02108 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (*Seratus Meter Persegi*) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21220/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02107 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7728 tanggal 16 Desember 1994), seluas 131 M<sup>2</sup> (*Seratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi*) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan telah merugikan kepentingan hukum dari Penggugat.
2. Bahwa terbitnya obyek sengketa merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/ PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.



142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018 tanggal 30 November 2018 yang telah berkekuatan hukum tetap dan menyatakan Akte Jual Beli Nomor 153/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH selaku PPAT dan Akte Jual Beli Nomor 154/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH., selaku PPAT yang telah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

3. Bahwa selain dalil dan alasan dalam gugatannya Penggugat yang menjelaskan mengenai perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat hingga terbitnya obyek sengketa yang bertentangan Pasal 24 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah dalil yang KELIRU dan TIDAK RELEVAN dengan permasalahan atas terbitnya obyek sengketa;

Bahwa perlu Tergugat II Intervensi jelaskan dalam perkara *a quo* adalah obyek sengketa merupakan pembatalan atas adanya peralihan hak yang telah dilakukan antara Haji Muhammad Fathir Sarif dengan Armandsyah Arifuddin tidak sah dan batal menurut hukum sehingga peralihan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan obyek sengketa BUKANLAH merupakan pembatalan atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21221/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02108 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (*Seratus Meter Persegi*) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21220/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02107 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7728 tanggal 16 Desember 1994), seluas 131 M<sup>2</sup> (*Seratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi*);

4. Bahwa dalil dan alasan dalam gugatan Penggugat *a quo* tidak didasarkan/disertai dengan alasan yang jelas dan bukti yang kuat, mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi kabur (*Obscuur Libel*);

Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka adalah hal yang patut menurut hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);



## DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa hal-hal yang tersebut dalam Eksepsi diatas, mohon dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara *a quo*;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali mengenai hal-hal yang diakui oleh Penggugat secara tegas dan nyata-nyata tidak bertentangan dengan dalil-dalil serta pendirian Tergugat II Intervensi;

## DASAR HUKUM SEBAGAI PIHAK TERGUGAT II INTERVENSI.

3. Bahwa berdasarkan Pasal 83 (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu :

*Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh pengadilan, baik atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa Tata Usaha Negara, dan bertindak sebagai:*

- a. pihak yang membela haknya; atau
- b. peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa;

Bahwa adanya kepentingan hukum Tergugat II Intervensi *in casu* Dr.Ir.H.A.Amran Sulaiman,MP terhadap obyek perkara, sehingga sangat berdasar hukum Tergugat II Intervensi dalam perkara *a quo*;

## AWAL MULA PERKARA HINGGA TERBITNYA OBYEK SENKETA

4. Bahwa awalnya adanya kerjasama pembelian semen antara CV. Empos Tiran dengan Haji Muhammad Fathir Syarif dan anaknya Ubay Dillah Syarif alias H. Ulla.

Bahwa CV. Empos Tiran dahulu merupakan Perusahaan milik Tergugat II Intervensi dan Tergugat II Intervensi dahulu bertindak selaku Direktur.

5. Bahwa hubungan kerjasama Haji Muhammad Fathir Syarif bersama-sama Ubay Dillah Syarif alias H. Ulla tidak berjalan lancar hingga kerugian yang dialami oleh CV. Empos Tiran akibat dari tindakan Haji Muhammad Fathir Syarif dan Ubay Dillah Syarif alias H. Ulla yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada CV. Empos Tiran.
6. Bahwa pada tanggal 12 November 2011, Haji Muhammad Fathir Syarif membuat pengakuan hutang kepada A.M. Shabry Samad yang bertindak selaku Manager Divisi Semen CV. Empos Tiran dan Haji Muhammad Fathir Syarif menyerahkan asset sebagai bentuk pembayaran hutangnya kepada CV. Empos Tiran berupa tanah dan bangunan yang terletak di Ruko Mirah No.10/14 dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1816 (sekarang SHGB No. 21221) GS No. 7718 seluas 100 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan (SHGB) No. 1821 (sekarang SHGB No. 21220) GS No. 7728 seluas 131 M<sup>2</sup>.

7. Bahwa tidak adanya itikad baik dari Haji Muhammad Fathir Syarif untuk menyelesaikan hutangnya hingga melakukan peralihan hak dan balik nama sebagaimana dalam pengakuan hutang yang telah dibuat, maka pada tanggal 6 Februari 2012 Dr. Ir. H. A. Amran Sulaiman, MP. *in casu* Tergugat II Intervensi selaku Direktur CV. Empos Tiran dan A.M. Shabry Samad, SE., selaku Manajer Divisi Semen Tonasa CV. Empos Tiran mengajukan gugatan perdata pada Pengadilan Negeri Makassar dengan register perkara perdata No. 43/Pdt.G/2012/ PN.Mks.
8. Bahwa adanya permasalahan hukum antara Dr.Ir. H. A. Amran Sulaiman, MP. *in casu* Tergugat II Intervensi dengan Haji Muhammad Fathir Syarif, maka A.M. Shabry Samad selaku Manager CV. Empos Tiran melakukan upaya hukum dengan mengirim surat kepada relasi Haji Muhammad Fathir Syarif termasuk Armandsyah Arifuddin *in casu* Penggugat dan Bank Dan amon agar asset yang terletak di Ruko Mirah No.10/14 Makassar tidak dilakukan peralihan hak karena telah serahkan kepada CV. Empos Tiran sesuai Surat Pengakuan Hutang dan Penyerahan Asset tertanggal 12 November 2011;
9. Bahwa tanpa sepengetahuan Dr. Ir.H. A. Amran Sulaiman, MP., *in casu* Tergugat II Intervensi, pada tanggal 24 April 2012 Haji Muhammad Fathir Syarif dan Armandsyah Arifuddin *in casu* Penggugat telah melakukan jual beli yaitu :
  - a. Akta Jual Beli No. 153/2012 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pengayoman Komp. Ruko Mirah No. 10/14, Kelurahan Padang, Kecamatan Panakukang Kota Makassar sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816 (sekarang SHGB 21221) tanggal 16 Februari 1995, GS No. 7718 tanggal 16 Desember 1994 seluas 100 M<sup>2</sup> yang dibuat oleh Niny Savitri, SH., selaku PPAT.
  - b. Akta Jual Beli No. 154/2012 atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pengayoman Komp. Ruko Mirah No. 10/14, Kelurahan Padang, Kecamatan Panakukang Kota Makassar sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1821 (sekarang SHGB 21220) tanggal 16 Februari 1995, GS No.7728 tanggal 16 Desember 1994 seluas 131 M<sup>2</sup> yang dibuat oleh Niny Savitri, SH., selaku PPAT.
10. Bahwa dalam perkembangan kasus tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar dalam perkara No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks telah

Halaman 29 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/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)



mengabulkan permohonan sita jaminan sebagaimana Penetapan Majelis Hakim dalam perkara No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 30 Mei 2012 dan Berita Acara Sita Jaminan No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 08 Juni 2012, dengan menyita obyek yang terletak di Jalan Pengayoman Komp. Ruko Mirah No. 10/14, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816 (sekarang SHGB No. 21221) tanggal 16 Februari 1995, Surat Ukur No. 7718 tanggal 16 Desember 1994 seluas 100 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1821 (sekarang SHGB No. 21220) tanggal 16 Februari 1995, Surat Ukur No. 7728 tanggal 16 Desember 1994 seluas 131 M<sup>2</sup>.

11. Bahwa obyek yang telah diletakkan sita jaminan sebagaimana berita acara tanggal 8 Juni 2012 yang telah dinyatakan sah dan berharga berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 04 Oktober 2012 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.110/PDT/2013/PT.MKS, tertanggal 10 Juli 2013 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No.293K/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014;

12. Bahwa perkara perdata No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks telah dijatuhkan putusan sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 04 Oktober 2012 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.110/PDT/2013/PT.MKS tanggal 10 Juli 2013 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No.293K/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan amar putusan yaitu:

a. Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 04 Oktober 2012, dengan amar putusan sebagai berikut :

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi dari Para Tergugat tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan Pengadilan Makassar berdasarkan Surat Penetapan Majelis Hakim No.43/Pen.Pdt.G/2012 yang telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Jaminan No.43/Pdt.G/2012/PN.Mks tertanggal 08 Juni 2012 adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk jual beli semen Tonasa sebagaimana dalam perjanjian No. 001/PM-KTPI/2011 tanggal 24 Januari 2011;



4. Menyatakan sah pengakuan hutang antara Tergugat II sebagai pihak I dan Penggugat sebagai pihak II sesuai pengakuan hutang tanggal 12 November 2011;
5. Menyatakan bahwa Tergugat yang tidak memenuhi isi perjanjian jual beli semen dan Tergugat II tidak memenuhi isi pengakuan hutang secara baik dan sempurna yang berakibat Penggugat dirugikan sebesar Rp. 2.448.687.624,- (dua milyar empat ratus empat puluh delapan juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu enam ratus dua puluh empat rupiah) adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
6. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar sisa hutang semen sebesar Rp. 2.448.687.624,- (dua milyar empat ratus empat puluh delapan juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu enam ratus dua puluh empat rupiah) kepada pihak Penggugat secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 7 hari setelah putusan ini Berkekuatan Hukum Tetap.;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum kepada Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp. 4.136.000,- (empat juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah);

- b. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.110/PDT/2013/PT.Mks, tertanggal 10 Juli 2013, dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula para Tergugat Konvensi/para Penggugat Rekonvensi tersebut;
2. Memperbaiki dengan menambah diktum Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 04 Oktober 2012, Nomor 43/Pdt.G/2012/PN.Mks mengenai bunga dari sisa hutang yang belum dibayar sehingga berbunyi sebagai berikut :
  - Menghukum para Pembanding semula para Tergugat Konvensi/ para Penggugat Rekonvensi untuk membayar bunga 1% dari sisa hutang yang belum dibayar Rp.2.448.687.624 (dua milyar empat ratus empat puluh delapan juta enam ratus delapan puluh



tujuh ribu enam ratus dua puluh empat rupiah) setiap bulannya terhitung sejak perkara ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar sampai dilaksanakan putusan ini sepenuhnya;

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar tanggal 04 Oktober 2012, No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks untuk selebihnya;
- Menghukum para Pembanding semula para Tergugat Konvensi/ para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah)

c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 293 K/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014, dengan amar putusan sebagai berikut :

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

13. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 43/Pdt.G/PN.Mks tanggal 04 Oktober 2012 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 110/PDT/2013/PT.MKS tanggal 10 Juli 2013 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 293 K/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap Haji Muhammad Fathir Syarif dihukum untuk membayar kewajiban sebesar Rp. 2.448.687.624,- (*dua milya rempat ratus empat puluh delapan juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu enam ratus dua puluh empat rupiah*) ditambah bunga 1% perbulannya;

14. Bahwa meskipun A.M. Shabry Samad telah menyurati Armandsyah Arifuddin *in casu* Penggugat tentang permasalahan hukum antara CV. Empos Tiran dengan Haji Muhammad Fathir Syarif, namun Armandsyah Arifuddin *in casu* Penggugat tidak mengindahkan penyampaian dengan tetap melakukan transaksi diatas obyek tersebut dan transaksi/ pengalihan asset tersebut dilakukan pada saat Haji Muhammad Fathir Syarif sedang berada di Rutan (Rumah Tahanan Negara) Makassar menjalani proses pidana atas laporan CV. Empos Tiran sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 315/Pid.B/2012/PN.Mks tanggal 11 oktober 2012 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 120/Pid/2013/PT.Mks tanggal 15 Mei 2013 *jo.* Putusan Mahkamah Agung No. 1195 K/Pid/2013 tanggal 11 Februari 2014;



15. Bahwa tindakan Haji Muhammad Fathir Syarif dan Armandsyah Arifuddin *in casu* Penggugat yang telah melakukan transaksi jual beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 153/2012 atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1816 tanggal 24 April 2012 dan Akta Jual Beli 154/2012 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1821 tanggal 24 April 2012, telah merugikan kepentingan hukum dari Tergugat II Intervensi, maka Tergugat II Intervensi telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap H. Muh. Tang selaku Tergugat I, Armandsyah Arifuddin selaku Tergugat II dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar selaku Turut Tergugat yang terdaftar dalam perkara perdata No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks; Bahwa selanjutnya dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018, tanggal 30 November 2018 yang telah berkekuatan hukum tetap dan diktum putusan perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

- a. Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi :

- Menolak seluruh Eksepsi yang diajukan Tergugat.

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Pengakuan Hutang dan Pembayaran Dengan Cara Penyerahan Hak Milik tanggal 12 Nopember 2011 sah dan mengikat secara hukum.
3. Menyatakan perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 152/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH. selaku PPAT dan Akta Jual Beli No. 154/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH., selaku PPAT, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
5. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk terhadap putusan perkara ini

Halaman 33 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

DALAM REKONVENSİ :

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ.

Menghukum Tergugat Konvensi (Penggugat Rekonvensi) membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.006.000,- (satu juta enam ribu rupiah);

b. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menerima pernyataan permohonan banding dari Tergugat II/Pembanding dan Penggugat/Pembanding;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 31/Pdt.G/2017/PN Mks., tanggal 11 Oktober 2017 yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sekedar penyebutan Nomor Akte Jual Beli dari Nomor Akte 152/2012 menjadi Akte Nomor 153/2012 sehingga amar putusan selengkapnyanya sebagai berikut :

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh Eksepsi yang diajukan Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pengugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Pengakuan Hutang dan Pembayaran dengan cara penyerahan Hak Milik tanggal 12 Nopember 2011 sah dan mengikat secara hukum.
3. Menyatakan perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan Akte Jual Beli Nomor 153/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH selaku PPAT dan Akte Jual Beli Nomor 154/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH., selaku PPAT batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
5. Menghukum Turut Tergugat agar tunduk terhadap putusan perkara ini.
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi seluruhnya.

Dalam Konvensi dan rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

- c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018, tanggal 30 November 2018, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi ARMANSYAH ARIFUDDIN tersebut.
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

16. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/ PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018 tanggal 30 November 2018 menyatakan Akte Jual Beli Nomor 153/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH selaku PPAT dan Akte Jual Beli Nomor 154/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH., selaku PPAT telah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta Menghukum Turut Tergugat (BPN Kota Makassar) agar tunduk terhadap putusan perkara *a quo*.

Bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan pembatalan peralihan hak adalah sebidang tanah yang terletak di Jalan Pengayoman Komp. Ruko Mirah No. 10/14, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar sebagai berikut yaitu:

1. Akta Jual Beli No. 153/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH selaku PPAT, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 21221 dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1816/Kelurahan Pandang tanggal 16 Februari 1995, luas 100 M<sup>2</sup>.
  2. Akta Jual Beli 154/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH selaku PPAT, dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 21220 dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1821/Kelurahan Pandang tanggal 16 Februari 1995, luas 131 M<sup>2</sup>.
17. Bahwa atas permohonan pembatalan peralihan hak yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi dan Tergugat telah mengabulkan permohonan karena didasari adanya bukti-bukti atas batal demi hukum peralihan hak antara Haji Muhammad Fathir Sarif dengan Armandsyah Arifuddin berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.

Halaman 35 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018 tanggal 30 November 2018.

HUBUNGAN HUKUM SHGB NO. 21221 DAHULU SHGB NO. 1816/KELURAHAN PANDANG DAN SHGB NO. 21220 DAHULU SHGB NO. 1821/KELURAHAN PANDANG SEBAGAI OBYEK LELANG.

18. Bahwa tanah yang terletak di Jalan Pengayoman Kompleks Ruko Mirah No. 10/14 Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar telah diserahkan sebagai pembayaran hutang sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pengakuan Hutang dan Pembayaran Dengan Cara Penyerahan Hak Milik tanggal 12 Nopember 2011.

19. Bahwa Surat Pengakuan Hutang Dan Pembayaran Dengan Cara Penyerahan Hak Milik tanggal 12 Nopember 2011 telah dinyatakan sah dan mengikat secara hukum sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 4 Oktober 2012 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 110/PDT/ 2013/PT.Mks tanggal 10 Juli 2013 *jo.* Putusan Mahkamah Agung No. 293 K/2014 tanggal 19 Desember 2014.

20. Bahwa tanah sengketa telah dilakukan sita jaminan sebagaimana Penetapan Majelis Hakim dalam perkara No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 30 Mei 2012 dan Berita Acara Sita Jaminan No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 08 Juni 2012, dengan menyita obyek yang terletak di Jalan Pengayoman Komp. Ruko Mirah No. 10/14, Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1816 tanggal 16 Februari 1995, Surat Ukur No. 7718 tanggal 16 Desember 1994 seluas 100 M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1821 tanggal 16 Februari 1995, Surat Ukur No. 7728 tanggal 16 Desember 1994 seluas 131 M<sup>2</sup>;

Bahwa obyek yang telah diletakkan sita jaminan sebagaimana berita acara tanggal 8 Juni 2012 yang telah dinyatakan sah dan berharga melalui Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 04 Oktober 2012 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.110/PDT/ 2013/PT.Mks tertanggal 10 Juli 2013 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No.293K/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014;

21. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21221/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02108 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (Seratus Meter Persegi) dari

Halaman 36 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/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)



atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21220/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02107 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7728 tanggal 16 Desember 1994), seluas 131 M<sup>2</sup> (Seratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi) merupakan obyek lelang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar No. 56 EKS/2015 jo. No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 17 Mei 2016;

22. Bahwa eksekusi lelang yang dilakukan merupakan pemenuhan kewajiban yang harus dilakukan oleh Haji Muhammad Fathir Sarif atas hutangnya pada CV. Empos Tiran sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 04 Oktober 2012 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.110/PDT/2013/PT.MKStertanggal 10 Juli 2013 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.293K/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap;

**PERALIHAN HAK BATAL DEMI HUKUM AKIBAT TIDAK ADANYA ITIKAD BAIK PENGGUGAT DALAM MELAKUKAN JUAL BELI DAN TERBITNYA OBYEK SENGKETA MERUPAKAN PELAKSANAAN PUTUSAN**

23. Bahwa adanya itikad tidak baik yang dilakukan oleh Haji Muhammad Fathir Syarif bersama Armandsyah Arifuddin *in casu* Penggugat yang telah melakukan jual beli atas obyek yang terletak di Jalan Pengayoman Komp. Ruko Mirah No. 10/14, Kelurahan Padang, Kecamatan Panakukang Kota Makassar sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 153/2012, tanggal 24 April 2012 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816 (sekarang SHGB No. 21221) tanggal 16 Februari 1995, GS No. 7718 tanggal 16 Desember 1994 seluas 100 M<sup>2</sup> dan Akta Jual Beli No. 154/2012, tanggal 24 April 2012 dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1821 (sekarang SHGB No. 21220) tanggal 16 Februari 1995, GS No.7728 tanggal 16 Desember 1994 seluas 131 M<sup>2</sup> yang keduanya dibuat oleh Niny Savitri, SH., selaku PPAT;
24. Bahwa perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Haji Muhammad Fathir Syarif bersama Armandsyah Arifuddin *in casu* Penggugat tanpa sepengetahuan Dr. Ir.H.A.Amran Sulaiman, MP. *in casu* Tergugat II Intervensi, padahal A.M. Shabry Samad selaku Manager CV. Tiran telah menyurati Armandsyah Arifuddin *in casu* Penggugat tentang permasalahan hukum antara CV. Empos Tiran dengan Haji Muhammad



Fathir Syarif, namun Armandsyah Arifuddin *in casu* Penggugat tidak mengindahkan penyampaian dengan tetap melakukan transaksi di atas obyek tersebut dan transaksi/pengalihan asset tersebut dilakukan pada saat Haji Muhammad Fathir Syarif sedang berada di Rutan (Rumah Tahanan Negara) Makassar menjalani proses pidana atas laporan CV. Empos Tiran sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 315/Pid.B/2012/PN.Mks tanggal 11 oktober 2012 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 120/Pid/2013/PT.Mks tanggal 15 Mei 2013 *jo.* Putusan Mahkamah Agung No. 1195 K/Pid/2013 tanggal 11 Februari 2014;

25. Bahwa tindakan Haji Muhammad Fathir Syarif dan Armandsyah Arifuddin *in casu* Penggugat yang telah melakukan transaksi jual beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 153/2012 tanggal 24 April 2012 dan Akta Jual Beli 154/2012 tanggal 24 April 2012, telah merugikan kepentingan hukum dari CV. Empos Tiran dan Tergugat II Intervensi hingga akhirnya diajukan gugatan Perdata No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks terhadap H. Muh. Fathir Syarif alias H. Muh. Tang selaku Tergugat I, Armandsyah Arifuddin selaku Tergugat II dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar selaku Turut Tergugat;

26. Bahwa pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 halaman 57 s/d 58 yang menyatakan : *"menimbang bahwa perjanjian peralihan hak atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II menyangkut Akta Jual Beli Nomor 153/2012 dan Akta Jual Beli Nomor 153/2012, haruslah dipandang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum karena didasari adanya tipu muslihat sebagaimana dalam putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 2064/Pid.B/ 2014/PN.Mks tanggal 16 Maret 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 122/Pid/2015/PT.Mks yang telah berkekuatan hukum tetap.*

Selanjutnya dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 dalam salah amar putusannya:

*"Menyatakan Pengakuan Hutang dan Pembayaran dengan cara penyerahan Hak Milik tanggal 12 Nopember 2011 sah dan mengikat secara hukum"*



*"Menyatakan perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan melawan hukum"*

*"Menyatakan Akte Jual Beli Nomor 152/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH selaku PPAT dan Akte Jual Beli Nomor 154/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH., selaku PPAT batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat "*

Bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018 : *"Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 31/Pdt.G/2017/PN Mks., tanggal 11 Oktober 2017 yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sekedar penyebutan Nomor Akte Jual Beli dari Nomor Akte 152/2012 menjadi Akte Nomor 153/2012"*;

Selanjutnya amar Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018, tanggal 30 November 2018: *"Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi ARMANSYAH ARIFUDDIN tersebut"*;

Bahwa dengan demikian jelaslah perbuatan Haji Muhammad Fathir Syarif dan Armandsyah Arifuddin *in casu* Penggugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum serta Akta Jual Beli No. 153/2012 tanggal 24 April 2012 dan Akta Jual Beli 154/2012 tanggal 24 April 2012 telah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

27. Bahwa selanjutnya dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018, tanggal 30 November 2018 yang telah berkekuatan hukum tetap, Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan pembatalan peralihan hak hingga terbitnya Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar No. 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019 tanggal 21 Mei 2019 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21221/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02108 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (Seratus Meter Persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21220/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02107 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7728 tanggal 16 Desember 1994), seluas 131 M<sup>2</sup> (Seratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;

Bahwa permohonan yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi dilakukan berdasarkan Pasal 50 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yaitu:

(1) *"Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat"*

28. Bahwa peralihan hak Armandsyah Arifuddin (Penggugat) dengan Haji Muhammad Fathir Sarif telah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks tanggal 11 Oktober 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.MKS tanggal 24 April 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018, tanggal 30 November 2018;

Bahwa tidak ada alasan Tergugat untuk tidak melaksanakan permohonan Tergugat II Intervensi karena didasari adanya bukti-bukti atas batal demi hukum peralihan hak antara Haji Muhammad Fathir Sarif dengan Armandsyah Arifuddin berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018 tanggal 30 November 2018;

Bahwa berdasarkan Pasal 50 ayat (1) dan Pasal 58 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyatakan :

Pasal 50 ayat (1), menyatakan :

(1) *"Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan"*

Halaman 40 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/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)

Halaman 40



*berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat”.*

Pasal 58 ayat (1), menyatakan :

(1) *“Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya”.*

29. Bahwa perlu Tergugat II Intervensi jelaskan jika dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018 tanggal 30 November 2018 yang telah berkekuatan hukum yang dibatalkan adalah Peralihan Hak atau Akte Jual Beli Nomor 153/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH selaku PPAT dan Akte Jual Beli Nomor 154/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat oleh Niny Savitri, SH., selaku PPAT yang dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Sehingga dari penjelasan tersebut, jelaslah yang dibatalkan BUKANLAH Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21221/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02108 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (Seratus Meter Persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21220/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02107 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7728 tanggal 16 Desember 1994), seluas 131 M<sup>2</sup> (Seratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi) MELAINKAN peralihan hak dari Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah yang tidak sah menurut hukum.

30. Bahwa adanya pencabutan sita jaminan yang dimohonkan oleh Tergugat II Intervensi dilakukan untuk memenuhi ketentuan dalam Pasal 58 ayat (2) huruf b Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyatakan:

(2) *“Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain:*

*b. terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya”.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Begitu pula dalam ketentuan Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, menyatakan:

*“Pelaksanaan pembatalan terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf b, setelah adanya pencabutan sita dari kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya”.*

31. Bahwa pencabutan sita jaminan sebagaimana dalam Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar No. 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 15 Mei 2019 dan Berita Acara Pengangkatan/Pencabutan Sita Jaminan tanggal 17 Mei 2019 merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk dapat dilakukan pembatalan peralihan hak sebagaimana telah diuraikan ketentuan Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan tersebut diatas.
32. Bahwa adanya itikad tidak baik yang telah dilakukan oleh Penggugat dalam jual beli mengakibatkan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan terbitnya sengketa sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018 tanggal 30 November 2018 ADALAH SAH MENURUT HUKUM;

TIDAK ADANYA KEPENTINGAN PENGGUGAT HINGGA TINDAKAN TERGUGAT MENERBITKAN OBYEK SENKETA TIDAK MERUGIKAN PENGGUGAT.

33. Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar hukum sebagai pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21221/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02108 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup>(*Seratus Meter Persegi*) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21220/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02107 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7728 tanggal 16 Desember 1994), seluas 131 M<sup>2</sup>(*Seratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi*) karena kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan telah berakhir pada tanggal

Halaman 42 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



25 November 2014 dan tidak diperpanjang sehingga demikian hak guna bangunan telah hapus.

Bahwa dalam Pasal 40 huruf Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan:

*Hak guna bangunan hapus karena:*

*a. jangka waktunya berakhir*

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 35 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah mengatur mengenai Hak Guna Bangunan hapus karena :

*a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya*

Bahwa hapusnya hak guna bangunan mengakibatkan hak atas tanah tersebut menjadi tanah negara, maka dengan demikian Penggugat sudah tidak memiliki dasar hukum sebagai pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21221/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02108 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (Seratus Meter Persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21220/Kelurahan Pandang Surat Ukur No. 02107 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi No. 7728 tanggal 16 Desember 1994), seluas 131 M<sup>2</sup> (Seratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi);

34. Bahwa dasar kepemilikan Penggugat adalah berdasarkan jual beli antara Penggugat dengan Haji Muhammad Fathir Sarif sebagaimana dalam Akta Jual Beli No. 153/2012 tanggal 24 April 2012 atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816 sekarang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21221 dan Akta Beli No. 154/2012 tanggal 24 April 2012 atas Sertipikat Guna Bangunan No. 1821 sekarang Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 21220 yang keduanya dibuat PPAT Niny Savitri, SH.

Bahwa dalam diktum Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks tanggal 11 Oktober 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.MKS tanggal 24 April 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018, tanggal 30 November 2018, peralihan hak berupa Akta Jual Beli No. 153/2012 tanggal 24 April dan Akta Beli No. 154/2012 tanggal 24 April 2012



antara Armandsyah Arifuddin (Penggugat) dengan Haji Muhammad Fathir Sarif telah dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Bahwa dengan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat akta jual beli antara Armandsyah Arifuddin (Penggugat) dengan Haji Muhammad Fathir Sarif dengan sendirinya kepemilikan Armandsyah Arifuddin (Penggugat) telah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

35. Bahwa atas adanya Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks tanggal 11 Oktober 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.MKS tanggal 24 April 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018, tanggal 30 November 2018, maka Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum sehingga terbitnya obyek sengketa adalah sah menurut hukum dan sepatutnyalah gugatan Penggugat dinyatakan ditolak.

36. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi dalam mengajukan permohonan pembatalan peralihan hak merupakan pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Makassar No. 31/Pdt.G/2017/PN.Mks tanggal 11 Oktober 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 142/PDT/2018/PT.MKS tanggal 24 April 2018 *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI No. 3260 K/PDT/2018, tanggal 30 November 2018 yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah sesuai ketentuan dengan Pasal 23 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 *jo.* Pasal 52 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 *jo.* Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 56 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 11 Tahun 2016. Berdasarkan atas dalil-dalil yang telah Tergugat II Intervensi kemukakan diatas, maka Tergugat II Intervensi memohon Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Membebaskan semua biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau : Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya  
(*Ex aequo et bono*).

Demikian Eksepsi dan Jawaban yang telah diajukan oleh Tergugat II Intervensi atas perkenaan Majelis Hakim Yang Mulia kami ucapkan terima kasih;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas, Penggugat telah mengajukan Replik secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, masing-masing tanggal 01 Oktober 2019 dan tanggal 08 Oktober 2019, dan atas Replik tersebut, Tergugat mengajukan Duplik tanggal 8 Oktober 2019 dan Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik tanggal 15 Oktober 2019 secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan, yang mana Replik dan Duplik tersebut termuat dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi satu kesatuan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dicocokkan dengan asli, fotokopi, ataupun *printt out*-nya, serta telah diberi meterai cukup sehingga sah sebagai alat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9, yang perinciannya sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor: 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019 Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor: 02108 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1816/Kel.Pandang, Gambar Situasi Nomor: 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 21220/Kel.Pandang, Surat Ukur Nomor: 02107 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1821/Kel.Pandang, Gambar Situasi Nomor: 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji

Halaman 45 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (Dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan sebagai Pelaksanaan Putusan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap;

2. Bukti P – 2 : Fotokopi sesuai dengan Legalisir Putusan Negeri Makassar Nomor: 1526/Pid.B/2014/PN.Mks tanggal 19 Januari 2015;
3. Bukti P – 3 : Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 31/Pdt.G/2017/PN.Mks tanggal 11 Oktober 2017;
4. Bukti P – 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor: 07/SP/SM/VI/2019 tanggal 24 Juni 2019, Perihal: Keberatan;
5. Bukti P – 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor: HP.02.02/1093-73.71/VI2019 tanggal 11 Juni 2019, Hal: Permintaan menyerahkan sertipikat, ditujukan kepada Armandsyah Arifuddin;
6. Bukti P – 6 : Fotokopi sesuai dengan Legalisir Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1632 K/PID/2015 tanggal 28 Januari 2016;
7. Bukti P – 7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994 (kemudian direferensi menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surut Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) terakhir tercatat atas nama Armandsyah Arifuddin;
8. Bukti P – 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994 (kemudian direferensi menjadi



Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) terakhir tercatat atas nama Armandsyah Arifuddin;

9. Bukti P – 9 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi surat dari PT. Bank Danamon Indonesia Tbk., Nomor: B.107-HKM tanggal 24 April 2012, Perihal: Roya Jaminan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dicocokkan dengan asli, fotokopi, ataupun *print out*-nya, serta telah diberi meterai cukup sehingga sah sebagai alat bukti yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-10, yang perinciannya sebagai berikut:

1. Bukti T – 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor: 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019 Tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor: 02108 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1816/Kel.Pandang, Gambar Situasi Nomor: 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin Dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 21220/Kel.Pandang, Surat Ukur Nomor: 02107 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1821/Kel.Pandang, Gambar Situasi Nomor: 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (Dahulu Kelurahan



Panaikang) Kecamatan Panakkukang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan sebagai Pelaksanaan Putusan Yang Telah Berkekuatatan Hukum Tetap;

2. Bukti T – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 1816/Desa Panaikang tanggal 16-2-1995, Gambar Situasi Nomor: 7718 tanggal 16 Desember 1994 Luas 100 M<sup>2</sup> (kemudian direferensi menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surut Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009);
3. Bukti T – 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 1821/Desa Panaikang tanggal 16-2-1995, Gambar Situasi Nomor: 7718 tanggal 16 Desember 1994 Luas 131 M<sup>2</sup> (kemudian direferensi menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009);
4. Bukti T – 4 : Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 4 Oktober 2012;
5. Bukti T – 5 : Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 110/Pdt/2013/PT.Mks tanggal 10 Juli 2013;
6. Bukti T – 6 : Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 293 K/Pdt/2014, tanggal 19 Desember 2014;
7. Bukti T – 7 : Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 31/Pdt.G/2017/PN.Mks tanggal 11 Oktober 2017;
8. Bukti T – 8 : Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 142/Pdt/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti T – 9 : Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3260 K/Pdt/2018, tanggal 30 November 2018;
10. Bukti T – 10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor: MP.02.01/854-73/IV/2019, tanggal 12 April 2019 Perihal Pembatalan Peralihan Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang (ref. Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang) dan Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang (ref. Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang) masing-masing tercatat atas nama Armandsyah Arifuddin yang diperoleh dari Haji Muhammad Fathir Sarif;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang telah dicocokkan dengan asli, fotokopi, ataupun *print out*-nya, serta telah diberi meterai cukup sehingga sah sebagai alat bukti yang diberi tanda T.II.Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-33, yang perinciannya sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Intv-1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Pengakuan Hutang dan Pembayaran Dengan Cara Penyerahan Hak Milik tanggal 12 November 2011;
2. Bukti T.II.Intv-2 : Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 4 Oktober 2012;
3. Bukti T.II.Intv-3 : Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 110/Pdt/2013/PT.Mks tanggal 10 Juli 2013;
4. Bukti T.II.Intv-4 : Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 293 K/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014;
5. Bukti T.II.Intv-5 : Fotokopi sesuai dengan Legalisir Penetapan Nomor: 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 30 Mei 2012;

Halaman 49 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T.II.Intv-6 : Fotokopi sesuai dengan Legalisir Berita Acara Sita Jaminan Nomor: 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 8 Juni 2012;
7. Bukti T.II.Intv-7 : Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 31/Pdt.G/2017/PN.Mks tanggal 11 Oktober 2017;
8. Bukti T.II.Intv-8 : Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor: 142/PDT/2018/PT. Mks tanggal 24 April 2018;
9. Bukti T.II.Intv-9 : Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3260 K/PDT/2018, tanggal 30 November 2018;
10. Bukti T.II.Intv-10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor: 006/SK/MR-LF/II/2019, tanggal 20 Februari 2019, Perihal Permohonan Pembatalan Balik Nama;
11. Bukti T.II.Intv-11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor: 677/13-73.71/III/2019, tanggal 14 Maret 2019, Perihal Penyampaian Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 1816/kelurahan Panaikang (Ref. Hak Guna Bangunan Nomor: 21221/Kelurahan Pandang) dan Hak Guna Bangunan Nomor: 1821/Kelurahan Panaikang (Ref. Hak Guna Bangunan Nomor: 21220/Kelurahan Pandang) masing-masing tercatat atas nama Armandsyah Arifuddin yang diperoleh dari Haji Muhammad Fathir Sarif;
12. Bukti T.II.Intv-12 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan Nomor: MP.02.01/854-73/IV/2019, tanggal 12 April 2019, Perihal Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang (Ref. Hak Guna Bangunan Nomor: 21221/Kelurahan Pandang) dan Hak Guna Bangunan Nomor: 1821/Kelurahan Panaikang (Ref. Hak Guna Bangunan 21220/Kelurahan Pandang) masing-masing

Halaman 50 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



tercatat atas nama Armandsyah Arifuddin yang diperoleh dari Haji Muhammad Fathir Sarif;

13. Bukti T.II.Intv-13 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Nomor : 090/SK/MR-LF/IV/2019, tanggal 23 April 2019, Perihal Permohonan Pengangkatan Sita Jaminan;
14. Bukti T.II.Intv-14 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 15 Mei 2019;
15. Bukti T.II.Intv-15 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara Pengangkatan/Pencabutan Sita Jaminan Nomor: 43/Pdt.G/2012/PN.Mks, tanggal 17 Mei 2019;
16. Bukti T.II.Intv-16 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor: HP.02.02/1093-73.71/VI/2019, tanggal 11 Juni 2019, Perihal Permintaan Menyerahkan Sertipikat;
17. Bukti T.II.Intv-17 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Pengumuman Nomor: 1180/Peng-73.71.HP.02.03/VI/2019, tanggal 24 Juni 2019, Tentang Pembatalan Sertipikat;
18. Bukti T.II.Intv-18 : Fotokopi sesuai dengan Koran Harian Tribun Timur Pengumuman Koran Harian Tribun Timur edisi tanggal 25 Juni 2019, halaman 2;
19. Bukti T.II.Intv-19 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor: 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019, tanggal 21 Mei 2019 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomoe: 21221/Kelurahan Pandang Surat Ukur Nomor: 02108 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor: 7718 tanggal 16 Desember 1994), seluas 100 M<sup>2</sup> (Seratus Meter Persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:

*Halaman 51 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21220/Kelurahan Pandang Surat Ukur Nomor: 02107 tanggal 21 April 2009 (Dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor: 7728 tanggal 16 Desember 1994), seluas 131 M<sup>2</sup> (Seratus Tiga Puluh Satu Meter Persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang, Kecamatan Panakukkang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap;

20. Bukti T.II.Intv-20 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat CV. Empos Tiran Nomor: 135/ET/MKS/XII/2011, tanggal 5 Desember 2011 yang ditujukan kepada Pimpinan Cabang PT. Bank Danamon Indonesia Tbk., dan diterima oleh Musriadi Laike;
21. Bukti T.II.Intv-21A : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat CV. Empos Tiran yang ditujukan kepada Saudara Yusril dan Saudara Andi Arman, tanggal 16 April 2012 dan diterima oleh Gosal;
22. Bukti T.II.Intv-21B : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat CV. Empos Tiran yang ditujukan kepada Saudara Yusril dan Saudara Andi Arman, tanggal 16 April 2012;
23. Bukti T.II.Intv-22 : Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 315/Pid.B/2012/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2012 an. Terdakwa H. Muh. Fatir Syarif alias H. Muh. Tang;
24. Bukti T.II.Intv-23 : Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Tinggi Makassar Nomor: 120/Pid/2013/PT.Mks, tanggal 15 Mei 2013 an. Terdakwa H. Muh. Fatir Syarif alias H. Muh. Tang;
25. Bukti T.II.Intv-24 : Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1195 K/Pid/2013, tanggal 11 Februari 2014 an. Terdakwa H. Muh. Fatir Syarif alias H. Muh. Tang;

Halaman 52 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/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

26. Bukti T.II.Intv-25 : Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 2064/Pid.B/2014/PN.Mks, tanggal 16 Maret 2015 an. Terdakwa H. Muh. Fatir Syarif alias H. Muh. Tang;
27. Bukti T.II.Intv-26 : Fotokopi sesuai dengan Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor; 122/Pid/2015/PT.Mks, tanggal 20 Mei 2015 an. Terdakwa H. Muh. Fatir Syarif alias H. Muh. Tang;
28. Bukti T.II.Intv-27 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sulawesi Selatan Direktorat Reserse Kriminal Umum, tanggal 11 September 2013, an. Musriadi Laike;
29. Bukti T.II.Intv-28 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Berita Acara Pemeriksaan (BAP) Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Sulawesi Selatan Direktorat Reserse Kriminal Umum, tanggal 07 Juli 2014 an. Muhammad Fathir Syarif;
30. Bukti T.II.Intv-29 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar No. 56 EKS/2015/PN.MKs Jo. No: 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 17 Mei 2016;
31. Bukti T.II.Intv-30 : Fotokopi sesuai dengan Legalisir Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994 (kemudian direferensi menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi);
32. Bukti T.II.Intv-31 : Fotokopi sesuai dengan Legalisir Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994 (kemudian direferensi menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor

Halaman 53 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/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)



02107 tanggal 21 April 2009) seluas 131 M<sup>2</sup>  
(seratus tiga puluh satu meter persegi);

33. Bukti T.II.Intv-32 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 2039/2019, tanggal 15 Agustus 2019;
34. Bukti T.II.Intv-33 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 2040/2019, tanggal 15 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, bernama: **1) DWI YUDHO UTOMO** dan **2) Ir. MUSRIADI LAIKE**, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut (selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan):

1) Keterangan Saksi **DWI YUDHO UTOMO**:

- Bahwa saksi bekerja di BNI Makassar sejak tahun 2009 sampai sekarang dan bekerja di bagian administrasi dari tahun 2010, namun kemudian bekerja di bagian koleksi dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2017;
- Bahwa saksi menerangkan tugas pokok saksi di bagian administrasi adalah legal kredit bank;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat (Armandsyah Arifuddin) pernah bermasalah dengan Muhammad Fathir Sarif di BNI Makassar;
- Bahwa saksi menerangkan Penggugat pernah menjadi Nasabah di Bank BNI Makassar;
- Bahwa saksi mengetahui proses jual beli *take over* dari bank Danamon ke Bank BRI;
- Bahwa saksi mengetahui *take over* kredit hak tanggungan pada tahun 2012
- Bahwa saksi menerangkan tidak ada catatan di BNI Makassar pada tahun 2011 atas nama M. Sabry;
- Bahwa saksi menerangkan tidak pernah menerima surat lain yang mempermasalahkan objek bangunan ruko terkait perjanjian;
- Bahwa saksi menerangkan tidak mengetahui ada hak tanggungan tercatat atas nama Armandsyah Arifuddin;
- Bahwa saksi menerangkan tahapan penanganan kredit pertama melalui proses pengajuan kredit kepada pihak bank, kedua lalu pihak bank



melakukan verifikasi dan pihak bank membuat keputusan dengan pengajuan kredit sampai pada pencairan kredit;

- Bahwa saksi mengetahui sertipikat hak bangunan yang dibebankan hak tanggungan adalah atas nama H. Muhammad Fathir Sarif dan pada saat itu belum pindah ke atas nama orang lain;

2) Keterangan Saksi Ir. **MUSRIADI LAIKE**:

- Bahwa saksi bekerja di PT. Bank Danamon Makassar sejak Tahun 2009 sampai sekarang;
- Bahwa saksi bekerja di PT. Bank Danamon Makassar tanggal 24 Pebruari 1997;
- Bahwa saksi kenal H. Muhammad Fathir Sarif;
- Bahwa saksi tahu H. Muhammad Fathir Sarif pernah meminjam kredit di Bank Danamon Makassar sebanyak Rp.1.700.000.000 (Satu Milyar Tujuh Ratus Juta Rupiah);
- Bahwa saksi tahu ada barang yang dijaminkan H. Muhammad Fathir Sarif pada waktu kredit di Bank Danamon Makassar yaitu 2 unit ruko di Jalan Pengayoman Makassar;
- Bahwa saksi tahu ada 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan yang dijaminkan H. Muhammad Fathir Sarif pada waktu itu yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No.21221/Kel.Pandang, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.21220/Kel.Pandang;
- Bahwa saksi tahu atas nama dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan yaitu bernama H. Muhammad Fathir Sarif;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-8;
- Bahwa saksi tahu H. Muhammad Fathir Sarif pernah menjadi debitur di PT. Bank Danamon Makassar sejak tanggal 7 Januari 2010;
- Bahwa saksi tahu pembayaran kredit H. Muhammad Fathir Sarif selama menjadi debitur PT. Bank Danamon Makassar tidak lancar sesuai dengan perjanjian;
- Bahwa saksi tahu PT. Bank Danamon Makassar pernah memberikan surat teguran kepada H. Muhammad Fathir Sarif atas keterlambatan pembayaran kredit yaitu surat teguran I, teguran 2 dan teguran ke-3;
- Bahwa saksi tahu pembayaran kredit H. Muhammad Fathir Sarif setelah ada surat teguran dari PT. Bank Danamon Makassar tidak lancar dan tidak ada perubahan pembayarannya;
- Bahwa saksi tahu tidak ada solusi dari PT. Bank Danamon Makassar



yang diberikan kepada H. Muhammad Fathir Sarif, karena PT. Bank Danamon kesulitan untuk menghubungi;

- Bahwa saksi tahu H. Muhammad Fathir Sarif pernah melunasi utang yang dipinjam kepada PT. Bank Danamon Makassar melalui kuasanya bernama Armandsyah Arifuddin tanggal 24 April 2012 sebanyak Rp.1.600.000.000,- (Satu Milyar Enam Ratus Juta Rupiah);
- Bahwa saksi tahu setelah Armandsyah Arifuddin melunasi utang H. Muhammad Fathir Sarif di PT. Bank Danamon Makassar tidak ada permasalahan;
- Bahwa saksi tahu pada tahun 2011 ada surat pernyataan utang piutang antara H. Muhammad Fathir Sarif dengan Amran Sulaiman (Tergugat II Intervensi) dengan jaminan sertipikat yang dimaksud dalam objek sengketa karena saksi pernah melihat surat kesepakatan pembayaran utang antara H. Muhammad Fathir Sarif dengan Amran Sulaiman (Tergugat II Intervensi);
- Bahwa yang memperlihatkan saksi bahwa ada surat kesepakatan pembayaran utang yaitu teman saksi;
- Bahwa posisi saksi di PT. Bank Danamon Makassar pada waktu itu adalah menangani kredit yang bermasalah, melakukan penagihan koleksion sampai pelunasan kredit;
- Bahwa saksi tidak mengikuti proses dari awal H. Muhammad Fathir Sarif dalam hal pengambilan kredit di PT. Bank Danamon Makassar saksi hanya menangani permasalahan setelah H. Muhammad Fathir Sarif menunggak pembayaran kreditnya di PT. Bank Danamon Makassar;
- Bahwa saksi tahu pernah ada orang lain datang kepada saksi menebus utang H. Muhammad Fathir Sarif di PT. Bank Danamon Makassar dan tanggapan saksi pada waktu itu menyatakan bahwa objek ini diikat dengan hak tanggungan berdasarkan akad kredit;
- Bahwa saksi tahu pada waktu waktu Armandsyah Arifuddin melunasi utang kredit H. Muhammad Fathir Sarif dengan membawa surat kuasa;
- Bahwa saksi tahu ada surat tanda terima Armandsyah Arifuddin pada waktu melunasi utang kredit H. Muhammad Fathir Sarif di PT. Bank Danamon Makassar;
- Bahwa saksi lupa dengan siapa Armandsyah Arifuddin membawa surat kuasa ke PT. Bank Danamon Makassar;
- Bahwa saksi tidak pernah berurusan dengan Bank BRI untuk melakukan

*Halaman 56 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks*



validasi pembayaran utang H. Muhammad Fathir Sarif;

- Bahwa saksi tidak pernah diperiksa polisi sehubungan dengan masalah utang piutang H. Muhammad Fathir Sarif di PT. Bank Danamon Makassar;
- Bahwa saksi tahu polisi pernah datang di kantor PT. Bank Danamon Makassar mempertanyakan keberadaan H. Muhammad Fathir Sarif;
- Bahwa saksi tahu di dalam surat perintah polisi tidak tercantum nama PT. Bank Danamon Makassar hanya person;
- Bahwa saksi tahu pada tahun 2012 H. Muhammad Fathir Sarif pernah menyurat kepada PT. Bank Danamon mempertanyakan pelunasan utang kredit di PT. Bank Danamon Makassar bersama dengan Armandsyah Arifuddin;
- Bahwa saksi tahu surat-surat yang disampaikan H. Muhammad Fathir Sarif pada waktu datang di PT. Bank Danamon Makassar yaitu surat pelunasan utang;
- Bahwa saksi tahu Polisi pernah melakukan penangkapan terhadap H. Muhammad Fathir Sarif sehubungan dengan utang kredit di PT. Bank Danamon Makassar sebelum pelunasan utang kredit di PT. Bank Danamon Makassar;
- Bahwa saksi pernah diperiksa polisi di Reskrim Polda Sulawesi Selatan;-
- Bahwa saksi tahu Armandsyah Arifuddin melakukan pelunasan utang di PT. Bank Danamon Makassar yaitu tanggal 3 April 2012;
- Bahwa saksi tahu jaminan H. Muhammad Fathir Sarif pada waktu meminjam kredit di PT. Bank Danamon Makassar yaitu jaminan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.21221/Kel.Pandang, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.21220/Kel.Pandang;
- Bahwa saksi tahu belum ada akta jual beli/peralihan hak pada waktu Armandsyah Arifuddin melakukan pelunasan di PT. Bank Danamon Makassar yang ada masih jaminan SHGB atas nama H. Muhammad Fathir Sarif;
- Bahwa saksi tidak tahu keberadaan H. Muhammad Fathir Sarif sekarang;
- Bahwa saksi tahu Armandsyah Arifuddin melakukan pelunasan utang kredit H. Muh. Fathir Sarif di PT Bank Danamon Makassar yaitu tanggal 24 April 2012;
- Bahwa saksi tahu H. Muh. Fathir Sarif menyerahkan Sertipikat Hak Guna

Halaman 57 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/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

Bangunan No.21221/Kel.Pandang dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.21220/Kel.Pandang kepada Armandsyah Arifuddin setelah melunasi utangnya di PT. Bank Danamon Makassar;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat dan saksi, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang ahli bernama **Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, S.H., M.H.**;

Menimbang, bahwa ahli Penggugat bernama **Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, S.H., M.H.**, telah memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut (selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan):

- Bahwa ahli berpendapat seorang pejabat tata usaha negara tidak boleh membatalkan produk keputusan sendiri seperti penerbitan SHGB/SHM tanpa ada perintah amar Putusan Pengadilan karena tindakan atau perbuatan yang dilakukan pejabat tata usaha negara harus berdasarkan 3 hal yaitu pertama Kewenangan, kedua Mekanisme dan tata Cara dan ketiga Substansi, jadi kita harus melihat apakah tindakan pejabat tata usaha negara itu berdasarkan kewenangan atau tidak, jadi jelasnya kalau tidak mempunyai kewenangan maka perbuatan itu melanggar kewenangan;
- Bahwa ahli berpendapat, bisa ada kewenangan seorang Kepala Kantor Pertanahan dapat membatalkan keputusan yang dibuat sendiri dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah khususnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang menyangkut kasus Pertanahan terdiri dari pertama Sengketa Pertanahan, kedua Konflik Pertanahan dan ketiga Perkara Pertanahan, bahwa di dalam peraturan itu disebutkan adanya kewenangan Menteri Agraria, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan, dengan adanya pembatalan keputusan maka dapat dilakukan dua hal yaitu yang pertama adanya cacat yuridis terhadap terbitnya hak atas tanah, dan yang kedua adalah adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Bahwa selain itu pula disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan bahwa sebelum Kepala Kantor Pertanahan membatalkan keputusan pembatalan hak atas tanah berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Kepala Kantor Pertanahan harus melihat putusan dan menganalisa

Halaman 58 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



putusan dengan cermat dengan mempertimbangkan amar putusan apakah ada putusan lain yang berbeda, jadi pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan harus menganalisa terlebih dahulu putusan yang menjadi dasar pembatalan;

- Bahwa ahli berpendapat, apabila ada putusan yang saling bertolak belakang atau saling bertentangan, seorang Kepala Kantor Pertanahan sebagai pejabat tata usaha negara hanya memilih sesuai dengan keinginannya mengikuti salah satu putusan tersebut dalam hal ini untuk membatalkan produknya sendiri sesuai dengan Pasal 58 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dikatakan ayat (1) Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya, (2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain: a. Terhadap objek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan, b. Terhadap objek putusan sedang status blokir atau sita oleh Kepolisian, Kejaksaan, pengadilan atau lembaga penegak hukum lainnya, bahwa untuk memperoleh pembatalan sertipikat hak milik atau hak guna bangunan adalah adanya putusan yang lain yang berbeda, putusan lain yang berbeda itulah yang disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan analisis putusan dan melakukan pengkajian lalu mengambil kesimpulan terhadap putusan, apakah putusan itu yang berbeda sudah berkekuatan hukum tetap atau belum berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa ahli berpendapat, sikap yang diambil pejabat tata usaha negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan terkait dengan permohonan pembatalan yang diajukan Tergugat II Intervensi bisa menyarankan yang bersangkutan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, dari sisi kewenangan BPN tidak ada masalah, dari sisi prosedur BPN juga tidak ada masalah, yang sedikit menjadi masalah adalah dari sisi substansinya, dimana Kantor BPN harus melakukan analisis putusan lalu Kantor BPN menyampaikan kepada Kanwil BPN, yang sedikit menjadi masalah dari sisi substansinya terhadap tindakan perbuatan yang dilandasi putusan yang dijadikan dasar untuk menerbitkan pembatalan, yang ganjil disini adalah karena putusannya hanya menyerahkan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam



kontrak utang piutang dan kemudian adanya pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh notaris yang menurut ahli kalau ada pembatalan terhadap putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*), maka kemudian kita mengatakan dan dijadikan dasar membatalkan sertipikat kembali lemah, yang menjadi pertanyaan apakah kembali Penggugat dan Tergugat II Intervensi. Konteksnya adalah terhadap objek tanah sengketa itu di bawah pengadilan jadi tidak otomatis menjadi dikuasai oleh Penggugat karena objek sengketa yang dijadikan itu adalah di bawah hak tanggungan kemudian dijaminan disalah satu bank;

- Bahwa ahli berpendapat, terkait dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar pada dictum putusan dikatakan bahwa “memerintahkan kepada Kepala Seksi Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk mencatat batalnya peralihan hak sebagaimana dimaksud pada dictum pertama pada daftar-daftar lainnya untuk mencatat perolehan hak milik antara dictum dengan positanya berbeda, bisa terjadi perbedaan antara posita dengan dictum yang dasar substansi yang menjadi dasar kepentingan untuk membatalkan putusan, bahwa kepentingan dimaksud harus memenuhi adanya substansi cacat yuridis atau cacat administrasi atau cacat yang lainnya salah satu keputusan itu bisa dibatalkan;
- Bahwa ahli berpendapat, dengan adanya ketidaksinkronan perbedaan putusan menurut undang-undang yang berlaku keputusan itu dapat dibatalkan dan dasar itulah yang dapat dijadikan dasar pembatalan keputusan dan menjadi kewenangan hakim untuk mempertimbangkan cacat yuridis untuk melakukan pembatalan keputusan, bahwa tindakan hukum pemerintah harus berdasarkan pada kewenangan;
- Bahwa ahli berpendapat, pejabat tata usaha negara yang menerima permohonan atas pembatalan suatu keputusan yang didasarkan suatu putusan Pengadilan, semua putusan Pengadilan yang diterima Kantor Pertanahan tersebut secara otomatis harus dilaksanakan atau dilakukan kajian hukum yang ada relevansi permohonan tersebut dan berdasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang terdiri dari yang pertama Sengketa Pertanahan, yang kedua Konflik Pertanahan dan yang ketiga Perkara Pertanahan adalah perkara yang berkaitan dengan perselisihan tanah, bahwa ahli menjelaskan perselisihan tanah



meliputi penerbitan, perselisihan, pencabutan, dan penerbitan yang kesemuanya masuk kategori pendaftaran tanah dan ahli tekankan disini penyelesaian putusan Pengadilan tetap berkaitan dengan tanah bukan berkaitan dengan hal lain sehingga kalau dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan didalamnya disebutkan bahwa dasar kewenangan adalah berdasarkan Undang-Undang dan Asas-asas umum pemerintahan yang baik;

- Bahwa ahli berpendapat, Badan Pertanahan dapat menafsirkan suatu putusan yang tanpa mencantumkan amar pembatalan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan itu menjadi kewenangan Pejabat Tata Usaha Negara, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan disebutkan terhadap putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menjadi dasar diterbitkannya surat pembatalan, harus dianalisa amar isi putusan dari putusan Pengadilan tersebut. Jadi harus jelas apakah ada kewenangan karena perintah amar isi putusan yang memisahkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan akta jual beli yang digunakan batal demi hukum, kalau akta jual beli batal demi hukum, maka sertipikat hak guna bangunan tersebut tidak sah karena ada dua hal yang berbeda yaitu proses peralihan karena jual beli dengan sertipikat hak guna bangunan, dan hak tanggungan yang seharusnya proses yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II menjadi aset tetap ada pada bank;
- Bahwa ahli berpendapat, di dalam keputusan yang dibuat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar, mempertimbangkan adanya putusan Pidana dan Putusan Perdata, sedangkan dalam putusan Pidana memerintahkan objek tanah tersebut dikembalikan kepada pemiliknya bernama Armandsyah Arifuddin, sedangkan dalam putusan perdata tidak mencantumkan amar pembatalan, bahwa kalau itu yang dilakukan dengan memilih salah satu dengan alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan itu tidak dapat dilakukan pembatalan dengan dasar putusan dengan alasan yang berbeda sama-sama kekuatannya dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap;
- Bahwa ahli berpendapat, karena dasar Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar menerbitkan objek sengketa adalah Pasal 49 ayat 2 Peraturan



Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, bahwa Perkara Pertanahan yang cacat yuridis kesalahan ada pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, menurut ahli tidak ada cacat yuridis karena dibawah hak tanggungan;

- Bahwa pendapat ahli, bukti T-2 dan T-3 adalah tidak ada roya tetapi hak sita jaminan harus ada dan hak tanggungan hapus karena terjadi proses jual beli yang diagunkan di bank, sehingga Penggugat Armandsyah Arifuddin mendapatkan hak atas persetujuan dari bank Danamon, dimana sita jaminan itu batal dengan sendirinya, dan tindakan ini berupa proses jual beli bukan jual beli biasa, tetapi jual beli yang terdapat hak tanggungan otomatis semua bentuk perjanjian menjadi batal;
- Bahwa ahli menjelaskan yang dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara;
- Bahwa pendapat ahli, ketika sebuah gugatan alasan dan pertimbangan hukumnya ada 2 hal yang harus diperhatikan yaitu adanya kepentingan yang dirugikan, dan yang kedua adanya akibat hukum karena akibat samping putusan itu akan terkena dan pihak yang terkait;
- Bahwa ahli berpendapat, kalau yang dimaksud perbedaan putusan itu adalah kalau kita membaca Pasal 58 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dikatakan bahwa proses pembatalan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yaitu adanya putusan lain yang berbeda yaitu putusan perdata dan putusan pidana pasti berbeda sebagaimana kita ketahui bahwa di dalam Pasal 1 angka 4 yang berhubungan dengan perselisihan perkara tanah yang di bawah kewenangan Lembaga Pengadilan sehingga kita lihat dari sisi kepentingan bisa saja Badan Pertanahan Nasional ada kepentingannya dan melakukan perbuatan yang tidak cermat;
- Bahwa pendapat ahli, batalnya utang piutang tidak bisa diuji kewenangan Pidana dan karena bisa saja dianggap ada unsur penipuan;
- Bahwa menurut ahli sita jaminan tidak bisa diuji Peradilan Pidana karena bukan kewenangannya;
- Bahwa pendapat ahli, Roya sudah dihapus tidak bisa diterbitkan hak tanggungan karena dianggap sudah *clear*/selesai;

Halaman 62 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pendapat ahli, terhadap Putusan Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.MKS ada disebutkan bagaimana tidak lanjut BPN terhadap putusan tersebut batal karena yang dipermasalahkan adalah pembatalan, bahwa sebagaimana kita ketahui dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dikatakan harus ada analisis putusan yang mana dalam puusan tersebut ada proses jual beli dan sudah diroya dan dianggap persoalannya sudah selesai intinya menurut ahli sertipikat hak guna bangunan tersebut dianggap batal;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Tergugat II Intervensi juga mengajukan 1 (satu) orang ahli bernama **Dr. HASBIR, S.H., M.H.;**

Menimbang, bahwa ahli Tergugat II Intervensi bernama **Dr. HASBIR, S.H., M.H.**, telah memberikan keterangan di bawah sumpah sebagai berikut (selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan):

- Bahwa pendapat ahli, dalam praktek atau teori hukum ditemukan ada pertentangan hukum yang sering terjadi dan ditemukan adanya praktek/teori pertentangan hukum, dalam praktek ada idealnya masyarakat menginginkan adanya masing-masing putusan hakim kalau ada kasus yang berbeda antara putusan perdata dan pidana, misalnya ada putusan ditahun 2006 contoh kasus Prita Musyasari dengan pihak rumah sakit Omni Internasional jadi tergantung putusan kemandirian hakim saja;
- Bahwa pendapat ahli, putusan Perdata, Pidana saja yang dianggap bertentangan, misalnya ada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diputus oleh Hakim Agung RI Harifin Tumpa yang membebaskan Prita Musyasari dalam putusan pidana dan putusan perdata, bahwa putusan hakim perdata mengenai kebenaran formil sedangkan putusan hakim pidana mengenai kebenaran materil tergantung masyarakat yang menginginkan jangan sampai ada perbedaan;
- Bahwa pendapat ahli, putusan Perdata dan Putusan Pidana yang nyata-nyata sudut pandang kewenangannya yang berbeda dimana hukum perdata mempermasalahkan hukum formil sedangkan hukum pidana mempermasalahkan hukum materil, menurut ahli bisa, kalau yang dimaksud seperti itu bukan bertentangan tapi berbeda dimana hukum perdata kewenangannya hukum formil sedangkan hukum pidana

Halaman 63 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/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)



kewenangannya hukum materil dan tentu kewenangannya berbeda, jadi dua hal yang berbeda putusan perdata dan putusan pidana tidak bertentangan tapi berbeda dan berjalan direl-nya masing-masing;

- Bahwa pendapat ahli, keputusan dikatakan batal demi hukum dan dapat dibatalkan, memiliki makna jika keputusan batal demi hukum artinya keputusan yang sejak semula dijatuhkan keputusan itu dianggap tidak pernah ada, tidak mempunyai kekuatan dan akibat hukum, serta tidak memiliki daya eksekusi, sedangkan keputusan dapat dibatalkan yaitu ada objek yang tidak terpenuhi atau akibat-akibat yang timbul dari suatu keputusan tetap sah sebelum diadakan pembatalan;
- Bahwa pendapat ahli, dalam kasus jual beli harus ada penjual dan pembeli, bagaimana mungkin ada jual beli kalau tidak ada penjual dan pembeli jadi harus dengan dua pihak, beda dengan surat kuasa dalam jual beli harus dengan dua pihak antara kreditur dan debitur dimana satu pihak melakukan sesuatu jual beli;
- Bahwa pendapat ahli, jika perjanjian ditandatangani 1 (satu) pihak dia adalah sebagai pembeli dan juga sebagai penjual, perjanjian jual beli batal demi hukum karena tidak boleh dalam perjanjian jual beli dilakukan satu orang dalam satu akta jual beli;
- Bahwa pendapat ahli, hal-hal yang bisa menghalangi hak tanggungan itu tidak bisa dilepas, apakah ada teori hukum yang menyatakan, bahwa dalam teori hukum ada 2 (dua) macam jaminan yaitu jaminan umum dan jaminan khusus, untuk jaminan umum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1131 sampai dengan pasal 1132 KUHPerdata intinya menyatakan bahwa semua harta debitur baik yang ada maupun yang akan ada menjadi jaminan atas utang-utangnya, berbeda dengan jaminan khusus hanya harta tertentu saja, kenapa dilakukan jaminan khusus karena bisa saja debitur yang lain bisa lebih tinggi dan bisa berkembang satu orang debitur menjadi beberapa orang;
- Bahwa ahli menjelaskan sebab-sebab jaminan hak tanggungan yaitu bisa saja karena ada penetapan sita jaminan, ketika ada sita jaminan tidak bisa dialihkan, kenapa ahli katakan demikian karena adanya sita jaminan supaya kreditur terjamin hak-haknya;
- Bahwa pendapat ahli, jika seseorang sudah melakukan jual beli, lalu timbul permasalahan hukum, apakah pihak-pihak yang melakukan jual beli bisa dikatakan dan tidak melakukan itikad baik, ya bisa saja tergantung seseorang, bisa dibaca niat baik seseorang, misalnya ahli



membeli sesuatu barang harus dilihat niat baik orang tersebut, mengapa ahli katakan demikian karena jangan kita mencari masalah kalau perlu semua berjalan sesuai dengan mekanisme dan relnya masing-masing, dan terkait dengan itikad baik seseorang apapun yang disepakati tetap dianggap sah;

- Bahwa ahli tahu objek sengketa dalam perkara antara Armandsyah dengan Tergugat adalah surat keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (BPN) ;
- Bahwa ahli berpendapat apabila akta jual beli yang dijadikan dasar peralihan hak sudah dinyatakan batal demi hukum maka peralihan tersebut juga tidak sah;
- Bahwa ahli menjelaskan sering terjadi kekeliruan notaris berani melakukan peralihan hak sebelum mengecek sertipikat yang dijadikan objek, dan hal seperti ini notaris harus hati-hati dan semua harus berdasarkan aturan, bahwa dalam praktek di bank ada yang dinamakan istilah over kredit satu objek bisa menjadi lebih dari itu atau bisa menjadi banyak;
- Bahwa menurut ahli, hak tanggungan itu bukan merupakan perjanjian pokok, hak tanggungan yang mengikuti perjanjian pokok karena hak tanggungan bersifat *accessoir* maka hak tanggungan akan hapus dengan adanya pembayaran perjanjian pokoknya;
- Bahwa menurut ahli, apabila terjadi transaksi hak tanggungan dan seandainya beda waktu, maka yang diutamakan, tetap hak tanggungan;-
- Bahwa menurut ahli, hak tanggungan bisa batal dengan sesuatu hal, seperti sita jaminan misalnya bagaimana dengan hak tanggungan, Menurut ahli bisa, dengan adanya jaminan dan ada persoalan hukum, yang menjadi masalah hak jaminan dialihkan kepada orang lain yang muncul baik peralihan kepada orang lain dan dalam perjanjian selalu ada itikad baik;
- Bahwa pendapat ahli, berkenaan dengan pasal 205 dan 208 Rbg, dipisahkan eksekusi riil ada pembayaran hutang, bisa menarik orang lain untuk dimasukkan, menurut ahli bahwa semua perjanjian kontrak ada dalam pasal 205 dan pasal 208 Rbg berlaku dan berdasarkan pada Undang-Undang, bahwa kekuatan hukum sebuah perjanjian dibuat dengan akta;
- Bahwa ahli menerangkan kekuatan hukum akta Otentik dengan akta dibawah tangan yaitu bahwa akta otentik sudah sempurna kekuatannya



sedangkan akta dibawah tangan belum sempurna, bahwa akta dibawah tangan bisa memiliki kekuatan hukum ketika ada bukti lain, dan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan berbeda dengan akta otentik dan tidak sesempurna dengan kekuatan bukti akta otentik;

- Bahwa pendapat ahli, ketika perjanjian ditandatangani kedua belah pihak, tetapi ada pihak tertentu yang ingkar janji dengan perjanjian itu sehingga tidak muncul tidak mengakui tandatangan adaklosur dengan pihak lain, pendapat ahli adalah bahwa ada yang dinamakan wanprestasi tidak melaksanakan adanya perjanjian, melaksanakan tapi terlambat, melaksanakan tapi tidak sesuai dengan perjanjian, makanya harus ada somasi, apa filosofi somasi itu adalah jangan sampai ada orang yang melakukan perjanjian kedua pihak ada yang sakit atau berduka maka harus ada somasi pertama sampai somasi berikutnya sampai perjanjian dimaksud sudah selesai;
- Bahwa ahli berpendapat, ketika perjanjian dibuat maka suatu perjanjian harus dipatuhi sebagaimana dimaksud dalam pasal 1338 KUP Perdata yang pada pokoknya bahwasanya perjanjian berlaku bagi mereka yang membuat menurut Undang-Undang sebagaimana mengikat seperti Undang-Undang;
- Bahwa ahli berpendapat, dalam perkara ini dimana dalam objek sengketa menyatakan "*Bahwa memerintahkan kepada Kepala Seksi BPN Kota Makassar untuk mencatat peralihan hak sebagaimana dimaksud dictum I pada buku tanah dan daftar-daftar lainnya yang ada dalam administrasi pendaftaran tanah dan ada cap stempel, menurut ahli, bagaimana dengan putusan yang dikeluarkan BPN Kantor Pertanahan Kota Makassar yang menyebutkan Sertipikat Hak Milik (SHM)*" bisa saja salah ketik, bahwa terbitnya Surat Keputusan tidak serta merta, tentu ada dasarnya, yaitu ada akta jual beli dan dasar lainnya, kalau yang menjadi dasar salah dalam pengetikan dan di dalam surat keputusan ada kalimat yang menyebutkan apabila dikemudian hari ada kesalahan pengetikan, maka dapat diperbaiki, jangankan putusan Undang-Undang saja bisa diperbaiki pengetikannya, bisa saja salah ketik makanya ada *renvoi*, intinya bisa diperbaiki bukan kesalahan yang disengaja;
- Bahwa ahli berpendapat perbedaan substansi sertipikat hak milik dan sertipikat hak guna bangunan, yaitu Sertipikat Hak Milik adalah hak terkuat dan terpenuh, bisa diwariskan dan tidak memiliki batasan waktu



kepemilikan, sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan memiliki batasan waktu dan diperkenankan untuk memperpanjang masa waktunya;

Menimbang, bahwa setelah tahap pembuktian selesai, selanjutnya Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan Kesimpulannya dalam persidangan secara elektronik tanggal 07 Januari 2020, sedangkan Penggugat tidak mengajukan Kesimpulannya meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang patut untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi yang dikemukakan dan selanjutnya mohon putusan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar menganggap bahwa pemeriksaan perkara ini telah cukup, dan akhirnya mengambil putusan berdasarkan pertimbangan hukum sebagai berikut;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat ialah sebagaimana telah diuraikan dalam bagian "Tentang Duduk Sengketa" Putusan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertulis dengan memuat eksepsi yang selengkapnyanya telah diuraikan dalam bagian "Tentang Duduk Sengketa";

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis yang menyatakan pada pokoknya menolak dalil-dalil Jawaban maupun Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta bertetap pada Gugatannya semula, sedangkan Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik yang menyatakan pada pokoknya menolak dalil-dalil dalam Replik Penggugat dengan menyatakan bertetap pada masing-masing Jawaban maupun Eksepsinya semula, adapun Replik Penggugat maupun Duplik Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, selengkapnyanya terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi mengajukan bukti-bukti sebagaimana telah diuraikan dalam bagian "Tentang Duduk Sengketa" Putusan ini, yang selengkapnyanya terlampir dan tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;



Menimbang bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini ialah “Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor 02/SK-73.600.MP.01.03/V/2019, tanggal 21 Mei 2019 tentang Pembatalan Pencatatan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surut Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukkang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagai Pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap” (vide bukti P-1 = T-1 = T.II.Intv-19), selanjutnya disebut objek sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi di dalam Jawabannya memuat mengenai eksepsi yang pada pokoknya;

I. DALAM EKSEPSI

1. Tergugat dalam dalilnya menyatakan yang pada pokoknya:
  - a. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat *obscuur libel*
2. Tergugat II Intervensi dalam dalilnya menyatakan yang pada pokoknya:
  - a. Eksepsi mengenai Penggugat tidak memiliki *Legal Standing*
  - b. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan yang pada pokoknya adalah bahwasanya Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum untuk menggugat (*legal standing*) yang mana kedua eksepsi tersebut masuk dalam kategori eksepsi lain-lain sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat, Eksepsi dan Jawaban Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, serta bukti-bukti yang diajukan di persidangan dan berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah disebutkan di atas, Majelis Hakim berpendapat sangatlah penting untuk mempertimbangkan terlebih dahulu apakah objek sengketa menjadi kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, menyelesaikan dan memutus sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 47 *jo.* Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menentukan pada pokoknya bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama;

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

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada ketentuan-ketentuan tersebut di atas, diketahui kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara ialah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, yang mana suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai sengketa Tata Usaha Negara apabila sekurang-kurangnya memenuhi 3 (tiga) unsur secara kumulatif:

1. objek yang disengketakan haruslah selalu berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN);

Halaman 69 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



2. Penggugat ialah subjek hukum orang atau badan hukum perdata dan Tergugat ialah badan atau pejabat tata usaha negara;
3. sengketa antara Penggugat dan Tergugat haruslah timbul dalam bidang hukum tata usaha negara (hukum administrasi negara);

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa, diketahui objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur KTUN sebagaimana ditentukan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu:

- tindakan hukum Tergugat berbentuk penetapan tertulis mengenai Surat Keputusan Pembatalan Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukkang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan sebagai Pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- tindakan hukum Tergugat tersebut dilakukan dalam lingkungan kekuasaan eksekutif;
- kewenangan Tergugat didasarkan kepada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan dan telah diterangkan pula oleh Ahli bernama Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, S.H., M.H., yang diajukan Penggugat dalam persidangan perkara *a quo*, dimana Ahli tersebut menerangkan pada pokoknya kewenangan penerbitan objek sengketa ada pada Tergugat dengan mendasarkan pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan tersebut (*vide* Berita Acara Sidang ke-9 tanggal 12 November 2019);

- tindakan hukum Tergugat tersebut telah final, karena tidak memerlukan lagi persetujuan dari pihak mana pun;
- telah menimbulkan akibat hukum, dimana dengan surat keputusan tersebut maka Peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin, yang masing-masing terletak di Kelurahan Pandang (dahulu Kelurahan Panaikang) Kecamatan Panakukkang, Kota Makassar, Sulawesi Selatan dinyatakan batal;
- telah berlaku bagi warga masyarakat, khususnya bagi perseorangan yang bernama Armandsyah Arifuddin (Penggugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan "*Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini:*

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata;*
- b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum;*
- c. *Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan;*
- d. *Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau peraturan perundang-undangan lain yang bersifat hukum pidana;*

Halaman 71 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f. Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;
- g. Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum.”

Menimbang, bahwa pertimbangan selanjutnya adalah apakah objek sengketa masuk dalam kategori Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan di persidangan diperoleh fakta-fakta/fakta-fakta hukum yang diakui atau setidaknya tidak dibantah sebagai berikut:

- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang peralihannya dari Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin (*in casu* Penggugat) dinyatakan batal oleh objek sengketa adalah:
  - 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994 seluas 100 M<sup>2</sup> semula tercatat atas nama PT. Asindo Indah Griyatama yang beralih kepada Haryanto berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 04/II/PNK/96 tanggal 11 Januari 1996 yang kemudian direferensi menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108/2009 tanggal 21 April 2009 dan beralih kepada Haji Muhammad Fathir Sarif berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 157/III/2009 tanggal 25 Maret 2009 dan selanjutnya beralih kepada Armandsyah Arifuddin (*in casu* Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 153/2012 tanggal 24 April 2012 (*vide* bukti P-7 = T-2 = T.II. Intv-30);
  - 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994 seluas 131 M<sup>2</sup> semula tercatat atas nama PT. Asindo Indah Griyatama yang beralih kepada Djames Lucman berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 183/IV/PNK/95 tanggal 28 April 1995 dan beralih kepada Haryanto berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 43/II/PNK/96 tanggal 8 Februari 1996 yang kemudian direferensi menjadi Hak

Halaman 72 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107/2009 tanggal 21 April 2009 dan beralih kepada Haji Muhammad Fathir Sarif berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 158/III/2009 tanggal 25 Maret 2009 dan selanjutnya beralih kepada Armandsyah Arifuddin (*in casu* Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 154/2012 tanggal 24 April 2012 (*vide* bukti P-8 = T-3 = T.II.Intv-30);

- Bahwa kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut di atas dijadikan sebagai bagian pembayaran hutang oleh Muhammad Fathir kepada CV. Empos Tiran sebagaimana tertuang dalam Pengakuan Hutang dan Pembayaran dengan cara penyerahan hak milik yang dibuat tanggal 12 November 2011 (*vide* bukti T.II.Intv-1);
- Bahwa CV. Empos Tiran melalui Manager Divisi Semen Tonasa CV. Empos Tiran bernama A.M. Shabry Samad, S.E., menyampaikan Surat Nomor 135/ET/MKS/XII/2011, tanggal 5 Desember 2011 yang ditujukan kepada Pimpinan Cabang PT. Bank Danamon Indonesia Tbk., Cabang Makassar yang isinya pada pokoknya menyampaikan bahwasanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994 seluas 100 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994 seluas 131 M<sup>2</sup> telah menjadi bagian dari alat pembayaran hutang H. Muhammad Fathir Sarif kepada CV. Empos Tiran berdasarkan Surat Pengakuan Hutang tanggal 12 November 2011 serta menyampaikan agar pihak Bank Danamon tidak melayani pihak ketiga sepanjang berkaitan dengan kedua sertipikat hak guna bangunan tersebut dan memperkenankan CV. Empos Tiran menebus agunan tersebut (*vide* bukti T.II.Intv-20) yang mana hal tersebut selaras dengan keterangan saksi bernama Ir. Musriadi Laike yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya menyampaikan bahwasanya pernah ada penyampaian surat utang piutang antara H. Muhammad Fathir Sarif dengan CV. Empos Tiran kepada bank Danamon pada tahun 2011 (*vide* Berita Acara Sidang ke-13 tanggal 17 Desember 2019);
- Bahwa Dr. Ir. H. A. Amran Sulaiman, MP selaku Direktur CV. Empos Tiran (*in casu* Tergugat II Intervensi) dan A.M. Shabry Samad, S.E., selaku Manager Divisi Semen Tonasa CV. Empos Tiran pada



tanggal 06 Februari 2012 mengajukan gugatan keperdataan kepada Ubay Dillah Sarif alias Wahyuddin Alias H. Ulla dan H. Muhammad Fathir Sarif, yang mana atas gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Makassar dengan Putusan Nomor 43/Pdt.G/2012/PN.Mks, tanggal 04 Oktober 2012 dengan amar putusan sebagai berikut:

*"MENGADILI*

*DALAM EKSEPSI*

- *Menyatakan Eksepsi dari Para Tergugat tidak dapat diterima;*

*DALAM POKOK PERKARA*

1. *Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;*
2. *Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan Pengadilan Makassar berdasarkan Surat Penetapan Majelis Hakim No.43/Pen.Pdt.G/2012 yang telah dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Jaminan No.43/Pdt.G/2012/PN.Mks tertanggal 08 Juni 2012 adalah sah dan berharga;*
3. *Menyatakan sah hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam bentuk jual beli semen Tonasa sebagaimana dalam perjanjian No. 001/PM-KTPI/2011 tanggal 24 Januari 2011;*
4. *Menyatakan sah pengakuan hutang antara Tergugat II sebagai pihak I dan Penggugat sebagai pihak II sesuai pengakuan hutang tanggal 12 November 2011;*
5. *Menyatakan bahwa Tergugat yang tidak memenuhi isi perjanjian jual beli semen dan Tergugat II tidak memenuhi isi pengakuan hutang secara baik dan sempurna yang berakibat Penggugat dirugikan sebesar Rp. 2.448.687.624,- (dua milyar empat ratus empat puluh delapan juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu enam ratus dua puluh empat rupiah) adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi);*
6. *Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar sisa hutang semen sebesar Rp. 2.448.687.624,- (dua milyar empat ratus empat puluh delapan juta enam ratus delapan puluh tujuh ribu enam ratus dua puluh empat rupiah) kepada pihak Penggugat secara tunai dan sekaligus selambat-lambatnya 7 hari setelah putusan ini Berkekuatan Hukum Tetap.;*
7. *Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;*

*DALAM REKONVENSI*

- *Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima.*

*DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI*

- *Menghukum kepada Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang ditaksir sebesar Rp. 4.136.000,- (empat juta seratus tiga puluh enam ribu rupiah)" (vide bukti T-4 = T.II.Intv-2);*



- Bahwa atas Putusan tersebut di atas telah diajukan Banding oleh Ubay Dillah Sarif alias Wahyuddin Alias H. Ulla dan H. Muhammad Fathir Sarif dan telah diputus dengan Putusan Nomor 110/Pdt/2013/PT.Mks tanggal 10 Juli 2013 (*vide* bukti T-5 = T.II.Intv-3) yang pada pokoknya menguatkan Putusan Nomor 43/Pdt.G/2012/PN.Mks, tanggal 04 Oktober 2012, dan selanjutnya atas perkara tersebut berkekuatan hukum tetap pada tingkat Kasasi dengan Putusan Kasasi Nomor 293 K/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014 yang pada pokoknya menolak Kasasi yang diajukan oleh Ubay Dillah Sarif alias Wahyuddin Alias H. Ulla dan H. Muhammad Fathir Sarif (*vide* bukti T-6 = T.II.Intv-4);
- Bahwa dasar Peralihan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surut Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin (*in casu* Penggugat) adalah Akta Jual Beli Nomor 153/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Niny Savitry, S.H., selaku PPAT (*vide* bukti P-7 = T-2 = T.II.Intv-30) sedangkan Peralihan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 154/2012, tanggal 24 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Niny Savitry, S.H., selaku PPAT (*vide* bukti P-8 = T-3 = T.II.Intv-31);
- Bahwa Akta Jual Beli Nomor 153/2012 tanggal 24 April 2012 dan Akta Jual Beli 154/2012 tanggal 24 April 2012, yang menjadi dasar Peralihan Hak dari Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin (*in casu* Penggugat) dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 (*vide* bukti P-3 = T-7 = T.II.Intv 7) kemudian



dikuatkan pada tingkat Banding dengan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018 (*vide* bukti T-8 = T.II.Intv 8) dan berkekuatan hukum tetap pada tingkat Kasasi dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3260 K/Pdt/2018, tanggal 30 November 2018 (*vide* bukti T-9 = T.II.Intv-9);

- Bahwa Tergugat II Intervensi melalui surat nomor 006/SK/MR-LF/II/2019 tanggal 20 Februari 2019 yang ditujukan kepada Tergugat, mengajukan permohonan pembatalan pencatatan peralihan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin (*vide* bukti T.II.Intv-10);
- Bahwa kemudian Tergugat menanggapi surat permohonan pembatalan dari Tergugat II Intervensi tersebut di atas dengan menyampaikan Surat Nomor 677/13-73.71/111/2019, tanggal 14 Maret 2019 Perihal Penyampaian Pembatalan Peralihan Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang (ref. Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang) dan Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang (ref. Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang) masing-masing tercatat atas nama Armandsyah Arifuddin yang diperoleh dari Haji Muhammad Fathir Sarif, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan (*vide* bukti T.II.Intv-11);
- Bahwa selanjutnya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan menanggapi Surat Nomor 677/13-73.71/111/2019, tanggal 14 Maret 2019 yang dikirimkan oleh



Tergugat tersebut di atas dengan mengeluarkan Surat Nomor MP.02.01/854-73/IV/2019, tanggal 12 April 2019 perihal Pembatalan Peralihan Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang (ref. Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang) dan Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang (ref. Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang) masing-masing tercatat atas nama Armandsyah Arifuddin yang diperoleh dari Haji Muhammad Fathir Sarif, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (*vide* bukti T-10 = T.II.Intv-12) yang isinya pada pokoknya menyatakan pembatalan pencatatan peralihan hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan dengan terlebih dahulu dilakukan pengangkatan sita jaminan terhadap kedua sertipikat tersebut serta menyatakan bahwa kewenangan penerbitan keputusan pembatalan kedua sertipikat tersebut ada pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (*in casu* Tergugat);

- Bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan pengangkatan sita jaminan di Pengadilan Negeri Makassar dengan Surat Nomor 090/SK/MR-LF/IV/2019, tanggal 20 April 2019 (*vide* bukti T.II.Intv-13) dan telah dilakukan Pengangkatan Sita Jaminan atas kedua sertipikat yang dimaksud berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 15 Mei 2019 (*vide* bukti T.II.Intv-14) dan Berita Acara Pengangkatan/Pencabutan Sita Jaminan Nomor 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 17 Mei 2019 (*vide* bukti T.II.Intv-15);



- Bahwa pada tanggal 21 Mei 2019 Tergugat menerbitkan objek sengketa dan mulai berlaku sejak ditetapkan (*vide* bukti P-1 = T-1 = T.II.Intv-19);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyatakan:

- “(1) *Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap*”
- “(2) *Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar antara lain:*
  - a. *perintah untuk membatalkan hak atas tanah;*
  - b. *menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah;*
  - c. *menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum;*
  - d. *perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam Buku Tanah;*
  - e. *perintah penerbitan hak atas tanah;*
  - f. *perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan*
  - g. *amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak;*

Menimbang, bahwa mencermati ketentuan Pasal 49 ayat (1) dan (2) huruf g Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan sebagaimana disebutkan di atas, pelaksanaan putusan pengadilan berkaitan dengan pembatalan hak atas tanah termasuk pula amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta hukum yang telah diuraikan sebelumnya berkaitan dengan Akta Jual Beli Nomor 153/2012 tanggal 24 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Niny Savitry, S.H., selaku PPAT yang menjadi dasar Peralihan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surut Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin (*in casu* Penggugat) dan Akta Jual Beli Nomor 154/2012,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24 April 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Niny Savitry, S.H., selaku PPAT yang menjadi dasar Peralihan hak atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) dari atas nama Haji Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin (*in casu* Penggugat) dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018 *Jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3260 K/Pdt/2018, tanggal 30 November 2018 (*vide* bukti T-7, T-8, T-9 = T.II.Intv-7, T.II.Intv-8, T.II.Intv-9);

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02108 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7718 tanggal 16 Desember 1994) seluas 100 M<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang, Surat Ukur Nomor 02107 tanggal 21 April 2009 (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang, Gambar Situasi Nomor 7728 tanggal 16 Desember 1994) seluas 131 M<sup>2</sup> (seratus tiga puluh satu meter persegi) telah menjadi bagian pembayaran hutang H. Muhammad Fathir Sarif kepada CV. Empos Tiran berdasarkan Surat Pengakuan Hutang tanggal 12 November 2011 yang mana Surat Pengakuan Hutang tersebut dinyatakan sah berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 43/Pdt.G/2012/PN.Mks, tanggal 04 Oktober 2012 (*vide* bukti T-4 = T.II.Intv-2) *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 110/Pdt/2013/PT.Mks tanggal 10 Juli 2013 (*vide* bukti T-5 = T.II.Intv-3) *Jo.* Putusan Kasasi Nomor 293 K/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014 (*vide* bukti T-6 = T.II.Intv-4);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi selaku Direktur CV. Empos Tiran mengajukan permohonan pembatalan peralihan hak atas tanah dari H. Muhammad Fathir Sarif kepada Armandsyah Arifuddin (*In casu* Penggugat) melalui Surat Nomor 006/SK/MR-LF/III/2019 tanggal 20 Februari 2019 yang ditujukan kepada Tergugat (*vide* bukti T.II.Intv-10) dengan mendasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor

Halaman 79 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/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

142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018 *Jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3260 K/Pdt/2018, tanggal 30 November 2018 (*vide* bukti T-7, T-8, T-9 = T.II.Intv-7, T.II.Intv-8, T.II.Intv-9) serta menjadi pihak yang berkepentingan untuk dapat memohonkan pembatalan peralihan hak tersebut dengan mendasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 43/Pdt.G/2012/PN.Mks, tanggal 04 Oktober 2012 (*vide* bukti T-4 = T.II.Intv-2) *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 110/Pdt/2013/PT.Mks tanggal 10 Juli 2013 (*vide* bukti T-5 = T.II.Intv-3) *Jo.* Putusan Kasasi Nomor 293 K/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014 (*vide* bukti T-6 = T.II.Intv-4);

Menimbang, bahwa permohonan pembatalan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi sesuai dengan ketentuan Pasal 50 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang pada pokoknya menentukan bahwasanya pembatalan hak atas tanah diajukan oleh pihak yang berkepentingan dan yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah para pihak penggugat maupun tergugat atau pihak lain yang terlibat dalam Perkara yang telah memperoleh Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang dijadikan dasar permohonan pembatalan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan permohonan pembatalan peralihan hak atas tanah yang telah diajukan oleh Tergugat II Intervensi kepada Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, diperoleh fakta-fakta/fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- bahwa Tergugat menanggapi permohonan pembatalan peralihan hak atas tanah tersebut dengan melakukan penelitian berkas permohonan dan melakukan analisis terhadap putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang dijadikan dasar permohonan pembatalan peralihan hak atas tanah, dimana hasil dari analisis tersebut disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan melalui Surat Nomor: 677/13-73.71/111/2019, tanggal 14 Maret 2019 perihal penyampaian pembatalan peralihan hak atas tanah (*vide* bukti T.II.Intv-11);
- bahwa kemudian ditanggapi oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan dengan mengirimkan Surat Nomor MP.02.01/854-73/IV/2019, tanggal 12 April 2019 perihal Pembatalan Peralihan Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang (ref. Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang) dan Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang (ref. Hak

Halaman 80 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/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)



Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang) masing-masing tercatat atas nama Armandsyah Arifuddin yang diperoleh dari Haji Muhammad Fathir Sarif, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (*vide* bukti T-10 = T.II.Intv-12) yang mana isi surat tersebut pada pokoknya menyetujui pembatalan peralihan hak atas tanah dan menyatakan kewenangan pembatalan ada pada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar (*in casu* Tergugat) serta memerintahkan untuk terlebih dahulu mencabut sita jaminan atas kedua Sertipikat yang dimaksud;

- bahwa selanjutnya Tergugat mengajukan permohonan pengangkatan sita jaminan kepada Ketua Pengadilan Negeri Makassar melalui Surat Nomor 090/SK/MR-LF/IV/2019, tanggal 20 April 2019 (*vide* bukti T.II.Intv-13);
- bahwa telah dilakukan pengangkatan sita jaminan terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang (ref. Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang) dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang (ref. Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang) masing-masing tercatat atas nama Armandsyah Arifuddin yang diperoleh dari Haji Muhammad Fathir Sarif berdasarkan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Makassar Nomor 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 15 Mei 2019 (*vide* bukti T.II.Intv-14) dan Berita Acara Pengangkatan/Pencabutan Sita Jaminan Nomor 43/Pdt.G/2012/PN.Mks tanggal 17 Mei 2019 (*vide* bukti T.II.Intv-15);
- bahwa selanjutnya diterbitkan objek sengketa pada tanggal 21 Mei 2019 (*vide* bukti P-1 = T-1 = T.II.Intv-19);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 51 sampai dengan Pasal 55 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, diketahui bahwa tahapan-tahapan penyelesaian kasus pertanahan meliputi:

- a. penelitian berkas permohonan;
- b. analisis putusan pengadilan dan penyampaian;
- c. melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan;
- d. melakukan paparan, apabila diperlukan;
- e. penyusunan dan penyampaian Laporan Penyelesaian Perkara;
- f. penerbitan keputusan penyelesaian;
- g. pelaksanaan keputusan dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan;



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta/fakta-fakta hukum di atas dan dikaitkan dengan ketentuan prosedur penerbitan objek sengketa sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 51 sampai dengan 55 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwasanya Tergugat telah melakukan penelitian terhadap berkas permohonan dan analisis putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa serta menyampaikan hasil analisis kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Sulawesi Selatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 58 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan pada pokoknya menyatakan bahwasanya pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib untuk dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melakukannya, dan alasan yang dimaksud adalah meliputi:

1. terhadap objek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan
2. terhadap objek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya;
3. alasan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan

Menimbang, bahwa mencermati objek sengketa, selain mendasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 43/Pdt.G/2012/PN.Mks, tanggal 04 Oktober 2012 (*vide* bukti T-4 = T.II.Intv-2) *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 110/Pdt/2013/PT.Mks tanggal 10 Juli 2013 (*vide* bukti T-5 = T.II.Intv-3) *Jo.* Putusan Kasasi Nomor 293 K/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014 (*vide* bukti T-6 = T.II.Intv-4) dan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018 *Jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3260 K/Pdt/2018, tanggal 30 November 2018 (*vide* bukti T-7, T-8, T-9 = T.II.Intv-7, T.II.Intv-8, T.II.Intv-9), mencantumkan pula Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 1526/Pid.B/2014/PN.Mks, tanggal 19 Januari 2015 *Jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1632 K/PID/2015 tanggal 28 Januari 2016 (*vide* bukti P-2 dan P-6);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan sebagaimana dimaksud bukti P-2 dan P-6 menyatakan bahwasanya Penggugat terbebas dari dakwaan dan Barang bukti asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1821/Kelurahan Panaikang (ref. Hak Guna Bangunan Nomor 21220/Kelurahan Pandang) dikembalikan kepada Kamaruddin, PNS pada Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1816/Kelurahan Panaikang (ref. Hak Guna Bangunan Nomor 21221/Kelurahan Pandang) dikembalikan kepada Tony Kristianto karyawan Bank BNI Makassar, sehingga berdasarkan hal tersebut Penggugat menyatakan bahwa Pembatalan Peralihan Hak atas tanah tidak dapat dilakukan karena terdapat dua putusan pengadilan yang saling bertentangan;

Menimbang, bahwa mencermati Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 43/Pdt.G/2012/PN.Mks, tanggal 04 Oktober 2012 (*vide* bukti T-4 = T.II.Intv-2) *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 110/Pdt/2013/PT.Mks tanggal 10 Juli 2013 (*vide* bukti T-5 = T.II.Intv-3) *Jo.* Putusan Kasasi Nomor 293 K/Pdt/2014 tanggal 19 Desember 2014 (*vide* bukti T-6 = T.II.Intv-4) dan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 31/Pdt.G/2017/PN.Mks, tanggal 11 Oktober 2017 *Jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 142/PDT/2018/PT.Mks, tanggal 24 April 2018 *Jo.* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3260 K/Pdt/2018, tanggal 30 November 2018 (*vide* bukti T-7, T-8, T-9 = T.II.Intv-7, T.II.Intv-8, T.II.Intv-9) adalah merupakan putusan dalam perkara perdata sedangkan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor: 1526/Pid.B/2014/PN.Mks, tanggal 19 Januari 2015 *Jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1632 K/PID/2015 tanggal 28 Januari 2016 (*vide* bukti P-2 dan P-6) merupakan putusan dalam perkara pidana, sehingga tidak dapat dikatakan putusan tersebut saling bertentangan karena kewenangannya berbeda dan tidak dapat membatalkan satu sama lain, hal tersebut sejalan dengan pendapat Ahli yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi bernama Dr. Hasbir, S.H., M.H., yang menyatakan pada pokoknya bahwa putusan perdata dan pidana tidak mungkin saling bertentangan karena kewenangannya berbeda (*vide* Berita Acara Sidang ke-13 tanggal 17 Desember 2019) lebih lanjut Tergugat pun telah melakukan analisis terhadap putusan yang menjadi dasar penerbitan objek sengketa tersebut dan menyampaikannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan (*vide* bukti T.II.Intv-11);

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwasanya penerbitan objek sengketa

Halaman 83 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/PTUN.Mks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

esensinya adalah merupakan pelaksanaan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 49 ayat (1) dan ayat (2) huruf g Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berkeyakinan bahwasanya objek sengketa merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan sesuai ketentuan Pasal 2 huruf e Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang pada pokoknya menyatakan bahwa tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara yakni Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang secara absolut memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dengan demikian, terhadap eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi maupun pokok sengketanya tidak perlu lagi dipertimbangkan, sehingga Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan mempedomani ketentuan Pasal 100 *jo*. Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dalam memutus sengketa *a quo* hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan persoalan/masalah hukum dalam sengketa antara Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi, sedangkan terhadap bukti-bukti yang selebihnya dipertimbangkan tidak relevan dijadikan dasar dalam memutus sengketa *a quo*, namun tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jis*. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas

Halaman 84 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

## MENGADILI

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp. 179.000,- (Seratus Tujuh Puluh Sembilan Ribu Rupiah)

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim secara mufakat pada hari Selasa, tanggal 14 Januari 2020, 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 secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Selasa tanggal 21 Januari 2020 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **BURHAN, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

ttd.

ttd.

**JOSIANO LEO HALIWELA, S.H.**

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

ttd.

**YULIANT PRAJAGHUPTA, S.H.**

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

**BURHAN, S.H.**

Halaman 85 dari 86 Halaman Putusan No. 58/G/2019/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

## Rincian Biaya Perkara Nomor: 58/G/2019/PTUN.Mks.:

1.	Biaya Pendaftaran Gugatan	:	Rp.	30.000,-
2.	Biaya Proses	:	Rp.	100.000,-
3.	Biaya Panggilan Sidang	:	Rp.	7.000,-
4.	PNBP	:	Rp.	20.000,-
5.	Biaya Meterai	:	Rp.	12.000,-
6.	Biaya Redaksi	:	Rp.	10.000,-
	Jumlah	:	Rp.	179.000,-
	Terbilang	:	(Seratus Tujuh Puluh Sembilan Ribu Rupiah).	