



PUTUSAN

Nomor 131/G/2022/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 menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara:

HJ. RUGAYA FATMAWATI, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jl. Dahlia No. 22, Kelurahan Batangkaluku, Kecamatan Somba Opu, Kabupaten Gowa, Provinsi Sulawesi-selatan, pekerjaan **Wiraswasta**;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. **MUHAMMAD ALI, SH.**
2. **DEWI SARTIKA, SH.**
3. **HARYANTO, SH.**
4. **AGUS SALIM, BA., SH.**

semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan advokat pada Kantor Hukum "MUHAMMAD ALI DAN REKAN", alamat di Jalan Amirullah 3 No. 5, Kel. Maricaya Selatan, Kec. Mamajang, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi-selatan, domisili elektronik muhammadali.kai71@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 357/SK-KHMA/XI/2022, tanggal 23 November 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**, tempat kedudukan Jalan A.P. Pettarani No. 8 Tidung, Kec. Rappocini. Kota Makassar. Provinsi Sulawesi-selatan;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. Nama : **MUHAMMAD ARFAN IRZADY, SH.**
Jabatan : Plt. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Makassar;

2. Nama : **DYAH FAIZAL, SE.**
Jabatan : Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, Kantor
Pertanahan Kota Makassar;
3. Nama : **AKSARA ALIF RAJA, SE., M. Amd. S.DA**
Jabatan : Plt. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan
Sengketa Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota
Makassar;
4. Nama : **KHADIJAH SYAHRUNA, S.H.**
Jabatan : Kepala Seksi Survei dan Pemetaan, Kantor
Pertanahan Kota Makassar.
5. Nama : **ISNA OKTIANA NUR RACHMA, S.T.**
Jabatan : Penata Kadestral Pertama Kantor Pertanahan
Kota Makassar;
6. Nama : **MUHAMMAD FAHMI MARDIN, SE.**
Jabatan : Penata Kadestral Pertama Kantor Pertanahan
Kota Makassar
7. Nama : **ANDI RYAN ERU KURNIAWAN
MAPPATOMBONG, S. Tr.**
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan
Kota Makassar;
8. Nama : **HAFIDZ LAKSANA NUGRAHA, SH**
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama Kantor Pertanahan
Kota Makassar;
9. Nama : **USWATUN HASANA, SH.**
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama, Kantor Pertanahan
Kota Makassar;
10. Nama : **KARTINI, SH., M. Kn.**
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama pada Seksi
Pengendalian dan Penanganan Sengketa,
Kantor Pertanahan Kota Makassar
11. Nama : **BRAMA SURYA WIRAPRABA, SH.**
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama pada Seksi

Halaman 2 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengendalian dan Penanganan Sengketa,
Kantor Pertanahan Kota Makassar;

12. Nama : **PUTU LINGGA PRABHAWATI, S.H.**
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
13. Nama : **ANDIKA DWIYADI, SH.**
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan pada Seksi Pengendalian.
14. Nama : **MIRANDA, SH.**
Jabatan : PPNPM pada Substansi Pengendalian Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Makassar;
15. Nama : **ABDUL HAFID, ST.**
Jabatan : PPNPM pada Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Makassar;

semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan No. 1 s/d No 13 merupakan PNS pada Kantor Pertanahan Kota Makassar dengan jabatan yang telah diuraikan diatas, No. 14 s/d 15 merupakan PPNPN pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, alamat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, Jalan A.P. Pettarani No. 8 Makassar, domisili elektronik: pmpbbpnmks@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1859/SKU.73.71.MP.02.01/XII/2022 tanggal 9 Desember 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk.** tempat kedudukan di Metro Tanjung Bunga Mall GTC GA-9 No. 1 B, Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama:

1. **SULAIMAN SYAMSUDDIN, SH., MH.**
2. **MUHAMMAD SARIF NUR, S.H.;**
3. **DHIAN FADLHAN HIDAYAT, S.H.;**

semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/
Pengacara dan Konsultan Hukum berkantor di "**SULAIMAN**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SYAMSUDDIN PARTNERSHIP LAW FIRM", beralamat di Jln. A.P. Pettarani, Komp. Ruko Pettarani Center, Blok C No. 7, Kel. Buakana, Kec. Rappocini, Kota Makassar, e-mail: muhammadsarifnur@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 060/SK/LGL-TB/XII/2022, tanggal 20 Desember 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 1**;

3. **PATRICK TANDIARY**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jl. Somba Opu No. 8, RT. 004, RW. 003, Kel. Bulu Gading, Kec. Ujung Pandang. Kota Makassar, Provinsi Sulawesi-selatan, pekerjaan Mahasiswa;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. **SYAHRIR, SH., MH.**
2. **MIFTAH IDRIS, S. Hi., MH.**

Keduanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pengacara, Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "**SYAHRIR, SH. DAN PARTNERS**", alamat di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal IX No. 38 A, RT. 003, RW. 002, Kel. Banta-bantaeng, Kec. Rappocini, Kode Pos 90222 Kota Makassar, Provinsi Sulawesi-selatan, domisili elektronik syahrirperadi@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 2**;

4. **WENNY L. TANDIAERY**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jl. Somba Opu No. 8, RT. 004, RW. 003, Kel. Bulu Gading, Kec. Ujung Pandang. Kota Makassar, Provinsi Sulawesi-selatan, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. **SYAHRIR, SH., MH.**
2. **MIFTAH IDRIS, S. Hi., MH.**

Keduanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pengacara, Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "**SYAHRIR, SH. DAN PARTNERS**", alamat di Jalan Rumah Sakit Islam Faisal IX No. 38 A, RT. 003, RW. 002, Kel. Banta-bantaeng, Kec. Rappocini, Kode Pos 90222 Kota Makassar, Provinsi Sulawesi-selatan, domisili elektronik syahrirperadi@yahoo.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2022;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI 3**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 131/PEN-DIS/2022/PTUN.MKS, tanggal 29 November 2022, tentang Perkara Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 131/PEN-MH/2022/PTUN.MKS, tanggal 29 November 2022, tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 131/PEN.PP-JS/2022/PTUN.MKS, tanggal 29 November 2022, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 131/PEN-PP/2022/PTUN.MKS, tanggal 29 November 2022, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 131/PEN-HS/2022/PTUN.MKS, tanggal 28 November 2022, tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Putusan Sela Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 131/G/2022/PTUN.MKS, tanggal 18 Januari 2022 tentang masuknyapihak intervensi;
7. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 107/PEN-HS/2022/PTUN.MKS, tanggal 15 Februari 2023, tentang Penetapan Hari Sidang;
8. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 25 November 2022, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 28 November 2022, dengan Register Perkara Nomor 131/G/2022/PTUN.MKS, dan telah diperbaiki tanggal 28 Desember 2022, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

Halaman 5 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



A. Adapun yang menjadi objek dalam gugatan ini adalah:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.
4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No. 00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY)

B. Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara

1. Bahwa berdasarkan Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang Undang nomor 9 tahun 2004 diubah dengan Undang-Undang nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 47 mengatur tentang kompetensi PTUN dalam sistem peradilan di Indonesia yaitu bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;
2. Bahwa Kompetensi Absolut berkaitan dengan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili suatu perkara menurut obyek, materi atau pokok sengketa, adapun yang menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dirubah dalam Undang-undang No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan sebagai berikut :



“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata “;

3. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 dan Pasal 1 Angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 adalah Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, final, yang menimbulkan akibat hukum bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata dengan unsur unsur sebagai berikut:

- 1) Suatu Penetapan tertulis
- 2) Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat tata usaha Negara
- 3) Berisi tindakan hukum tata usaha Negara
- 4) Bersifat konkret, individual dan final
- 5) Menimbulkan akibat hukum bagi Seseorang atau Badan Hukum Perdata.

4. Bahwa berdasarkan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah mengatur kompetensi relatif Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *A quo* :

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

5. Bahwa oleh karena tempat kedudukan Tergugat berada di Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar adalah Pengadilan yang berwenang dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*;

6. Bahwa dengan jelas bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang Kota Makassar merupakan Badan dan diwakili oleh Pejabat Tata Usaha Negara dari Badan Pertanahan Nasional dalam pembuatan Sertifikat



Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan adalah pejabat yang ditunjuk untuk melakukan Penerbitan Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan sehingga tepat dan beralasan apabila Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Makassar tentang :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 20255/ Kelurahan Mattoangin, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu ,tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.
4. Sertifikat Hak Milik Nomor :20202/Kelurahan Mattoangin, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY).

“adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dibuat resmi oleh Pejabat Tata Usaha Negara/Kepala Kantor yang telah ditunjuk langsung oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Republik Indonesia sesuai Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara;

7. Bahwa sehingga telah jelas yang berwenang untuk menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa **a quo** ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar.

C. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan dan Tentang Upaya Administratif



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoanging, Kecamatan Mariso, Kota Makassar, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Negara
 - Sebelah Timur : Jl. Metro Tanjung Bunga
 - Sebelah Selatan : Batas Kel.Bontorannu, Kec. Mariso Makassar
 - Sebelah Barat : Empang
2. Bahwa tanah objek sengketa a quo telah digarap dan dikuasai oleh almarhumah Setiawati sejak tahun 1981 berdasarkan Akta Tanah No.21 tanggal 9 September 1981;
3. Bahwa setelah almarhumah Setiawati meninggal dunia kemudian objek sengketa a quo beralih ke ahli waris almarhumah Setiawati berdasarkan surat pernyataan ahli waris tanggal 6 Pebruari 2012;
4. Ahli waris almarhumah Setiawati mengalihkan hak garap objek sengketa a quo kepada Penggugat berdasarkan Akta Pindahan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017;
5. Bahwa kemudian keluar Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) tanggal 05 Juli 2021;
6. Bahwa Penggugat pernah melaporkan pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan No.20002/Bontorannu ke Polda Sulsel karena mengklaim objek sengketa a quo Penggugat masuk ke dalam lokasi sertifikatnya;
7. Bahwa atas permohonan pengukuran dan penetapan batas oleh Direktorat Reserse Kriminal Umum No. B/794/XI/2017/Dit.Reskriumum tanggal 17 November 2017, oleh Tergugat dibuatkan Gambar Penetapan Batas No.19/2018 tanggal 07 Maret 2018;
8. Bahwa terhadap tanah objek sengketa a quo seluas 20.000 M2, Penggugat mengajukan permohonan 2 sertifikat dengan Nomor berkas permohonan 61753/2021 tanggal 25 November 2021 untuk tanah seluas 14.000 M2 dan Penggugat juga telah mengajukan permohonan sertifikat dengan Nomor berkas permohonan 25159/2022 tanggal 07 Mei 2022 untuk tanah seluas 6.000 M2;

Halaman 9 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



9. Bahwa telah dilakukan pengukuran oleh Tergugat pada tanggal 7 April 2022 berdasarkan surat undangan No. SP.02.02/2066.73.71/IV/2022 tanggal 5 April 2022;
10. Bahwa dari pengukuran diketahui objek sengketa ada didudukkan sertifikat milik orang lain, setelah Penggugat mendatangi kantor Tergugat untuk menanyakan proses penerbitan Surat Ukur, dan ini disampaikan oleh pegawai Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) pada tanggal 22 Oktober 2022, dimana ada sertifikat :
 1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 20255/ Kelurahan Mattoangin, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.
 3. Sertifikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.
 4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoangin, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY).

Sehingga proses penerbitan Surat Ukur dan Penerbitan sertifikat milik Penggugat tidak bisa diproses lebih lanjut;

1. **Bahwa kemudian Penggugat mengirim Surat Permohonan Klarifikasi dan Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat tertanggal 24 Oktober 2022 kepada Tergugat dan oleh Tergugat dijawab dengan Surat Nomor : MP.01.02/5054.73.7/XI/2022, tertanggal 01 November 2022 Perihal : Pemblokiran Sertifikat, yang**



intinya Kepala BPN Kota Makassar tidak bisa memproses pemblokiran sertifikat yang Penggugat ajukan;

2. Bahwa kemudian Penggugat melakukan upaya Banding Administrasi kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan pada tanggal 9 November 2022;
3. Bahwa oleh karenanya Penggugat mengetahui adanya penerbitan Surat Keputusan Tata Usaha Negara / Objek Sengketa tersebut pada sekitaran pada tanggal 22 Oktober 2022 kemudian Penggugat mengajukan gugatan A Quo pada 28 November 2022 karena merasa kepentingannya dirugikan, sehingga berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 hari dalam pengajuan gugatan perkara A Quo sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang Undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa menurut ketentuan Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diperbaharui dengan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 serta pembaruan Undang undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tenggang waktu pengajuan gugatan adalah 90 (Sembilan puluh) hari sejak Keputusan Tata Usaha Negara atau Badan/Pejabat Tata Usaha Negara diketahui;
5. Bahwa dengan diterbitkannya Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, Pasal 2 ayat (2) menyatakan Pengadilan berwenang menerima, memutus, memeriksa dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi ;
6. Bahwa sehingga berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi Bab V Tentang Tenggang Waktu Pasal 5 ayat (2) menyatakan :
“Pihak ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan hasil tindak lanjut upaya administrative tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha Negara yang merugikan kepentingannya”



7. Bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat (5) Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan telah menyatakan dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (4) yaitu 10 (sepuluh) hari kerja, keberatan tersebut dianggap dikabulkan;
8. Bahwa sehingga Penggugat telah memenuhi unsur Pasal 48 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata usaha Negara yang mengatakan bahwa :

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

D. Kepentingan Penggugat.

1. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004 Jo UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, seseorang yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;
2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009 hanya seseorang atau badan hukum perdata yang berkedudukan sebagai subyek hukum sehingga yang dapat mengajukan gugatan ke PTUN untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa Penggugat memiliki tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoanging, Kecamatan Mariso, Kota Makassar, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Tanah Negara
 - Sebelah Timur : Jl. Metro Tanjung Bunga
 - Sebelah Selatan : Batas Kel.Bontorannu, Kec. Mariso Makassar
 - Sebelah Barat : Empang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, objek sengketa a quo telah digarap dan dikuasai oleh almarhumah Setiawati berdasarkan Akta Tanah No.21 tanggal 9 September 1981;
5. Bahwa setelah almarhumah Setiawati meninggal dunia kemudian objek sengketa a quo beralih ke ahli waris almarhumah Setiawati berdasarkan surat pernyataan ahli waris tanggal 6 Pebruari 2012;
6. Ahli waris almarhumah Setiawati mengalihankan hak garap objek sengketa a quo kepada Penggugat berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017;
7. Bahwa kemudian keluar Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) tanggal 05 Juli 2021;
8. Bahwa Penggugat pernah melaporkan pemilik Sertifikat Hak Guna Bangunan No.20002/Bontorannu ke Polda Sulsel karena mengklaim objek sengketa a quo Penggugat masuk ke dalam lokasi sertifikatnya;
9. Bahwa atas permohonan pengukuran dan penetapan batas oleh Direktorat Reserse Kriminal Umum No. B/794/XI/2017/Dit.Reskrium tanggal 17 November 2017, oleh Tergugat dibuatkan Gambar Penetapan Batas No.19/2018 tanggal 07 Maret 2018;
10. Bahwa terhadap tanah objek sengketa a quo seluas 20.000 M2, Penggugat mengajukan permohonan 2 sertifikat dengan Nomor berkas permohonan 61753/2021 tanggal 25 November 2021 untuk tanah seluas 14.000 M2 dan Penggugat juga telah mengajukan permohonan sertifikat dengan Nomor berkas permohonan 25159/2022 tanggal 07 Mei 2022 untuk tanah seluas 6.000 M2;
11. Bahwa telah dilakukan pengukuran oleh Tergugat pada tanggal 7 April 2022 berdasarkan surat undangan No. SP.02.02/2066.73.71/IV/2022 tanggal 5 April 2022;
12. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Angka 3 UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004 telah jelas menerangkan Keputusan Tata Usaha Negara itu menimbulkan akibat hukum bagi seseorang, dalam hal ini Penggugat sangat dirugikan secara perdata dengan terbitnya :

Halaman 13 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu ,tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.
4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY).

tersebut .

13. Bahwa akibat hukum yang ditimbulkan secara langsung dari tindakan Tergugat tersebut yang telah salah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sehingga Penggugat sangat dirugikan dan dirampas Hak Keperdataannya yaitu **Kehilangan Hak untuk menyimpan, membangun, mengelola dan atau menikmati Tanah tersebut** secara materil maupun Imateril.

E. Alasan-alasan Gugatan

Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* di dasarkan pada Fakta, Alasan-alasan dan Kronologis sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, alasan-alasan yang dapat digunakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara terkait sengketa Tata Usaha Negara;

2. Bahwa terhadap objek sengketa tersebut, tumpang tindih dengan tanah milik penggugat;
3. Bahwa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar tentang:
 1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013 surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT. Tbk;
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY;
 3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L. TANDIARY;
 4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY).

Tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa Badan / Pemerintah dalam melakukan tindakan dan/atau putusan sebagai acuan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah Pasal 8 ayat (2) yaitu :

“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menggunakan Wewenang wajib berdasarkan: (a) peraturan perundang-undangan; dan (b) AAUPB.”;
5. Bahwa sertipikat hak atas tanah, in casu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L TANDIARY;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY).

Adalah produk pejabat tata usaha negara (TUN) sebagai keputusan pejabat tata usaha negara (beshikking), yang mengandung konsekuensi kecacatan maupun kesempurnaan sebagai suatu keputusan TUN;

6. Bahwa Tergugat dalam kapasitas Pejabat TUN dalam perkara a quo meskipun dalam menjalankan tupoksinya telah berpedoman pada UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA Tahun 1960), dan Peraturan Pemerintah (PP) No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, jo PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan lingkup tugas:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembekuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan perlihatkan Hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, namun mustahil tidak melakukan kekeliruan dan/kekhilafan, maupun kesengajaan untuk

Halaman 16 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

7. Bahwa fatsun hukum dalam kaedah Hukum Administrasi Negara (HAN) mengandung prinsip, perbuatan hukum pejabat tun sebagai organ pemerintah, haruslah memenuhi Syarat-syarat yang ditentukan dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan, baik menyangkut aspek teknis pendaftaran tanah, maupun aspek yuridis. menurut doktrin HAN, ada empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya sebuah ketetapan, yaitu:

- a. Dibuat oleh yang berwenang membuatnya (bevoegd);
- b. Tidak boleh memuat kekurangan yuridis (geen juri dische gebreken in de wilsvoeming);
- c. Yang harus diberi bentuk (vorm);
- d. Isinya harus sesuai dengan tujuan peraturan dasar;

Yang secara kumulatif haruslah terpenuhi, dan jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka eksistensi dari sebuah ketetapan menjadi tidak sah akurat;

8. Bahwa Tergugat, dalam menerbitkan :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor : 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009 surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY;



4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L TANDIARY).

Salah dan keliru, dengan alasan:

- a. Bahwa penerbitan 3 Sertifikat Hak Milik dan 1 Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak jelas karena lokasi tersebut menunjuk di 2 kelurahan yaitu Kelurahan Bontorannu dan Kelurahan Mattoanging sedangkan objek sengketa a quo berada di wilayah hukum Kelurahan Mattoanging ini sebagaimana dibuktikan oleh Penggugat berupa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Surat Keterangan dari Lurah Mattoanging dan Sporadik;
- b. Tidak pernah ada orang lain yang menguasai dan menggarap objek sengketa a quo sejak tahun 1981 sampai sekarang tahun 2022 kecuali Penggugat dan pemilik 4 sertifikat (KTUN) tidak pernah menempati fisik dan menguasai lokasi tanah objek sengketa;
- c. Bahwa sejak tahun 1981 sampai saat ini tahun 2022 tidak pernah diadakan pengukur tanah objek sengketa oleh pihak lain kecuali permohonan Ditreskrimum Polda Sulsel kepada Tergugat dan oleh Tergugat diadakan pengukuran dan penetapan batas pada tanggal 07 Maret 2018 dan Penggugat pada tanggal 07 April 2022 bersama dengan pengukur dari kantor Tergugat;
- d. Bahwa sangat jelas permohonan pengukuran dan penetapan batas oleh Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Sulsel No. B/794/XI/2017/Dit. Reskrium tanggal 17 November 2017, oleh Tergugat dibuatkan Gambar Penetapan Batas No.19/2018 tanggal 07 Maret 2018 dengan jelas menerangkan diatas tanah Penggugat (tanah objek sengketa) seluas 20.000 m² tidak ada sertifikat diatasnya;



- e. Adanya surat keterangan dari Lurah Mattoanging di tanah objek sengketa, diketahui tidak pernah bersengketa;
- f. Tergugat juga tidak memberikan penjelasan secara rinci kepada Penggugat terkait 4 objek KTUN dimana saja letak dan posisinya serta dasar kepemilikannya.

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

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

Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

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

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

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



b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya; Pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa:

“Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis. Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.”

Seyogyanya sesuai kegiatan pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi, sehingga Tergugat jelas melanggar :

Ketentuan Pasal 94 peraturan Menteri Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu :

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.*
- 2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa*



- a) *Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.*
 - b) *Peralihan hak karena pewarisan.*
 - c) *Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.*
 - d) *Pembebanan hak tanggungan.*
 - e) *Hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan.*
 - f) *Pembagian hak bersama.*
 - g) *Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan.*
 - h) *Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama, perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.*
- 3) *Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:*
- a) *Pemecahan bidang tanah*
 - b) *Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah*
 - c) *Penggabungan dua atau lebih bidang tanah;*

10. Bahwa selain itu ketentuan tertulis yang dilanggar Tergugat adalah :
Pasal 26 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa :

“Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.

Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak



tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu.

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

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

Dan

Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Bahwa

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

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



puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut.

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

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

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

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

- a) telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau*



- b) diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau*
 - c) setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak disampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa. tersebut ke Pengadilan.*
- (4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila:**
- a) Telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau*
 - b) Diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.*
- (5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila:**
- a) Setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau*
 - b) Diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.*

Dan Pelanggaran

Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa :

“Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyajikan informasi mengenai bidang-bidang tanah. Oleh karena itu data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang sudah dinilai cukup untuk



dibukukan tetap dibukukan walaupun ada data yang masih harus dilengkapi atau ada keberatan dari pihak lain mengenai data itu. Dengan demikian setiap data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah itu, termasuk adanya sengketa mengenai data itu, semuanya tercatat”

Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

“Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan

sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

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

Dan

Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa *“Penerbitan sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidakpastian hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat 3*



Pada prinsipnya sertifikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertifikat dapat diterbitkan. Data fisik yang dimaksud tidak lengkap adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3) “

Hal tersebut diatas jelas memenuhi Pasal 53 UU Peradilan TUN yaitu Adanya pelanggaran administratif untuk dapat dibatalkan;

11. Bahwa kesalahan dan kekeliruan Tergugat tercermin pula dalam Keputusan TUN berupa objek sengketa yang tidak didasari syarat administrasi berupa data fisik maupun data yuridis yang sah . sehingga melanggar pasal 12, ayat (1) huruf a dan b, pasal 13 1,2,3 dan 4, pasal 14 ayat 1 dan 2 PP No.24 tahun 1997, jo pasal 19 ayat 1 dan 2 UUPA/1960 Disamping itu, tergugat juga melanggar pasal 33 ayat 1 dan 2, dan pasal 34 PP No.24 Tahun 1997 jo pasal 19 UUPA/ 1960;
12. Bahwa sebagai pejabat TUN, Tergugat juga mengabaikan Asas-asas Umum pemerintahan yang baik (AAUPB), Khususnya Asas kecermatan dan Asas kepastian hukum sebagaimana tercermin dalam kaedah HAN, dan telah diaktualisasikan oleh UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;
13. Bahwa oleh karena dalam perkara a quo terlihat secara jelas nyata kesalahan dan kekeliruan yang nyata dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan TUN tersebut, dengan tuntutan agar keputusan TUN, yaitu obyek sengketa batal atau tidak sah;
14. Bahwa Selanjutnya Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara mempunyai Kewajiban-kewajiban sebagaimana yang diperintahkan dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan pasal 8 ayat (2) :
 - 1) Membuat keputusan dan/atau tindakan sesuai dengan kewenangannya



- 2) Memenuhi AAUPB dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - 3) Memenuhi persyaratan dan prosedur pembuatan keputusan dan/atau tindakan
 - 4) Mematuhi Undang-undang Administrasi Pemerintahan dalam menggunakan diskresi.
 - 5) Memberikan bantuan kedinasan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang meminta bantuan untuk melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan tertentu.
 - 6) Memberikan kesempatan kepada Warga Masyarakat untuk didengar pendapatnya sebelum membuat Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - 7) Memberitahukan Kepada Warga Masyarakat yang berkaitan dengan Keputusan dan/atau Tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak Keputusan dan/atau tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan.
 - 8) Menyusun standar operasional prosedur pembuatan Keputusan dan/atau Tindakan.
 - 9) Memeriksa dan meneliti dokumen administrasi pemerintahan, serta membuka akses dokumen administrasi pemerintahan pada warga masyarakat kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang.
 - 10) Menerbitkan keputusan terhadap permohonan warga masyarakat sesuai dengan hal-hal yang diputuskan dalam keberatan/banding;
 - 11) Melaksanakan keputusan dan/atau tindakan yang sah dan keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh pengadilan pejabat bersangkutan atau atasan pejabat, dan
 - 12) Mematuhi putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
15. Bahwa KTUN yang dikeluarkan oleh Tergugat dalam Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Makassar, tentang objek sengketa Jelas-jelas telah melanggar Peraturan Perundang-undangan dan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik dimana KTUN tersebut dikeluarkan tanpa memperhatikan permohonan pengukuran dan penetapan batas oleh Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Sulsel No. B/794/XI/2017/Dit. Reskrimum tanggal 17 November 2017, oleh Tergugat dibuatkan Gambar Penetapan Batas No.19/2018 tanggal 07 Maret 2018 dengan jelas menerangkan diatas tanah Penggugat (tanah objek sengketa) seluas 20.000 M2 tidak ada sertifikat diatasnya, Akta Kepemilikan dan Penguasaan Fisik oleh Penggugat yang masih berlaku dengan melanggar **Azas Ketelitian dan kehati-hatian**.

16. Bahwa Ketidacermatan Tergugat sangat jelas dalam mengeluarkan KTUN tersebut karena tidak melakukan pengecekan dan inventarisasi objek baik di kelurahan maupun di lokasi objek perkara a quo, sebagaimana dijelaskan pada poin 6 diatas, telah diadakan pengukuran dan penetapan batas oleh Tergugat sendiri, ini sangat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan sebagai berikut :

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

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

17. Bahwa larangan pengambilan Keputusan Tata Usaha Negara telah diatur di dalam Undang Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Pasal 18 ayat 1 huruf C, dimana Pejabat Tata Usaha Negara telah dilarang melakukan Penyalahgunaan Wewenang khususnya melampaui wewenang;
18. Bahwa Berdasarkan Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 Pasal 19 ayat (1) telah menyatakan :

Halaman 28 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



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

19. Bahwa hal tersebut diatas jelas memenuhi Pasal 53 ayat (1) UU No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu menerangkan Hak Hak Penggugat yang dirugikan;
20. Bahwa menurut Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, seseorang yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;
21. Bahwa hal tersebut diatas jelas memenuhi Pasal 53 UU Peradilan TUN yaitu Adanya pelanggaran administrasi untuk dapat dibatalkan, seperti yang dimaksud diatas telah memenuhi syarat untuk dicabutnya Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar tentang objek sengketa karena salah Prosedur.

Dan

Undang-Undang Administrasi Pemerintahan Nomor 30 Tahun 2014 yang tentang **Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik**, dalam hal ini azas yang dilanggar yaitu :

- 1) **Asas Kecermatan**
 - 2) **Asas Tidak Menyalahgunakan Wewenang**
 - 3) **Asas Keterbukaan**
 - 4) **Asas Pelayanan Yang Baik**
22. Bahwa telah jelas Objek Sengketa memiliki unsur Cacat Administrasi sesuai ketentuan :



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

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

- a. Kesalahan Prosedur*
- b. Kesalahan Penerapan peraturan perundang-undangan*
- c. Kesalahan Subjek Hak*
- d. Kesalahan Objek Hak*
- e. Kesalahan Jenis Hak*
- f. Kesalahan Perhitungan luas*
- g. Terdapat Tumpang tindih hak atas tanah*
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar, atau*
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administrative “*

23. Bahwa adapun Tergugat tersebut telah melanggar ketentuan :

*Peraturan Menteri No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian
Kasus Pertanahan Pasal 4 huruf b Penyelesaian Sengketa dan
Konflik dilakukan berdasarkan dari Pengaduan Masyarakat*

Dan

*Peraturan Menteri No. 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian
Kasus Pertanahan*

*Pasal 11 ayat 3 huruf b “ Kesalahan prosedur dalam proses
pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah
bekas milik adat;*

Berdasarkan kronologis diatas Tergugat banyak melanggar
Peraturan-peraturan dalam mengeluarkan **Objek Sengketa**, sangat
beralasan hukum jika **Objek Sengketa** dinyatakan **Batal** atau **Tidak
sah** oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar;

24. Bahwa berdasarkan kronologis diatas Tergugat banyak melanggar
Peraturan- peraturan dalam mengeluarkan **Keputusan Tata Usaha
Negara**, sangat beralasan hukum jika **Objek Sengketa** dinyatakan
Batal atau **Tidak sah** oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar
sesuai ketentuan :



Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :

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

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

“Asas Kecermatan, yaitu Tergugat tidak cermat menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara dan tidak cermat memperhatikan Lokasi tanah Objek Sengketa secara De facto dikuasai oleh Penggugat sehingga melawan Hak Hak Penggugat “

25. Bahwa sesuai **Undang-Undang Administrasi pemerintahan Nomor 30 Tahun 2014** terdapat 6 azas pelayanan public dan salah satunya yang dilanggar diatas, diantaranya adalah sebagai berikut :

Asas Kepastian Hukum

Tergugat seyogyanya Pejabat Pemerintah merupakan penentu untuk memberi Kepastian Hukum kepada Masyarakat khususnya **Penggugat** dalam hal mendapatkan Hak atas Alas Hak milik **Penggugat**.

Asas Ketidakberpihakan

Keberpihakan **Tergugat** kepada **Pemohon Objek Sengketa** sangat terbukti dari terbitnya **Objek Sengketa** tanpa sesuai prosedur-prosedur dan melanggar Hukum yang berlaku.

Asas Kecermatan

Tergugat tidak cermat memperhatikan **Lokasi tanah Objek Sengketa** secara fisik dikuasai oleh **Penggugat** selama 41 tahun dari tahun 1981 sampai sekarang tahun 2022.



Asas Tidak Menyalahgunakan Wewenang

Tergugat menyalahgunakan wewenangnya dengan menerbitkan Objek Sengketa tanpa adanya Alas Hak dan Rekomendasi-rekomendasi dari Pemerintah Setempat maupun konfirmasi dari Penggugat.

Asas Keterbukaan

Tergugat selama telah menerbitkan Objek Sengketa tetapi secara sepihak tanpa pemberitahuan kepada Penggugat, padahal sangat mengetahui bahwa Lokasi Tanah Objek Sengketa adanya pengembalian batas oleh Tergugat sendiri.

Asas Pelayanan Yang Baik

Tergugat terbukti tidak memberikan penjelasan kepada Penggugat terkait surat yang dikirimkan kepada Tergugat yaitu Surat Permohonan Klarifikasi dan Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat tertanggal 24 Oktober 2022.

26. Bahwa oleh karena penerbitan sertipikat a quo, didasari suatu kebohongan (bedrof) dan kesesatan (dwaling), ataupun Paksaan (dwang) dalam pembuatan data fisik maupun data yuridis yang kemudian dibukukan dalam bukti tanah, dengan segala kekurangan dan kecacatannya, karena itu patutlah perbuatan tersebut dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (onrehtsmatigedaad), melanggar Asas hukum dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) dan tentunya keberadaan sertipikat obyek sengketa tersebut mengandung cacat hukum dan batal demi hukum (*Vanrecht wegenietige*) dan/atau dapat dibatalkan.

F. Petitum/Tuntutan

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

2. Menyatakan batal atau tidak sah :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013,



Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.

2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribuh Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.
4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY).

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret :

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.
2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.
3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribuh Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.
4. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011



tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY.

Dari sistem administrasi Pertanahan Kota Makassar.

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

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara A Quo ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat menyampaikan Jawaban pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Rabu, tanggal 1 Februari 2023, yang isinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam Surat Gugatannya Romawi IV tentang Kepentingan Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 1 (satu) sampai dengan angka 13 (tiga belas) yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik dari tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar yang dimana telah digarap dan dikuasai oleh almarhumah Setiawati berdasarkan akta tanah No. 21 tanggal 9 September 1981 dan beralih ke ahli waris almarhumah Setiawati berdasarkan surat pernyataan ahli waris tanggal 6 Pebruari 2012 dan dari ahli waris almarhumah Setiawati dialihkan berdasarkan hak garap objek sengketa *a quo* kepada Penggugat berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat telah salah dan keliru dalam mengajukan Gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara, karena apabila dicermati dalam dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menitikberatkan terhadap kepemilikan atas tanah sehingga masuk dalam ranah keperdataan Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat yang memiliki atas tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar.



Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, seharusnya dibuktikan terlebih dahulu pada lembaga peradilan yang berwenang yaitu lembaga peradilan umum untuk menentukan apakah betul dalil Penggugat tersebut dengan dalil gugatan Penggugat di atas, sehingga masih terlalu dini (prematur) bagi Penggugat untuk mengajukan gugatannya pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, oleh karena Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu terkait dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik terhadap tanah Sengketa *a quo* untuk memastikan kebenaran kepemilikan bidang tanah Para Penggugat tersebut, sebagaimana dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa :

"Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.", hal ini sebagaimana diatur dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994** yang mana dinyatakan bahwa :

"Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena jelas sudah merupakan sengketa Perdata".

Kemudian, berdasarkan ketentuan **Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara** yang intinya menyatakan

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

2. Penggugat tidak memiliki kepentingan

Bahwa sebagaimana telah Tergugat jelaskan pada Poin Pertama, Penggugat tidak lah memiliki kepentingan terhadap Objek Sengketa *a quo* dikarenakan **tidak terdapat Putusan atau pun penetapan** bahwa Penggugat adalah pemilik sah terhadap Objek Sengketa *a quo* sebagaimana didalilkan



dalam dalil gugatan Penggugat, sedangkan berdasarkan dalil gugatan Penggugat telah terdapat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20092/Mattoangin, Sertipikat Hak Milik Nomor 20255/Mattoangin, Sertipikat Hak Milik Nomor 20200/Bontorannu dan Sertipikat Hak Milik Nomor 20202/Mattoangin (Objek Sengketa *vide hal. 2 Gugatan Penggugat*) sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

Pasal 32

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Sehingga berdasarkan peraturan tersebut, Penggugat tidak lah memiliki kepentingan terhadap Objek Sengketa *a quo*.

3. Gugatan Lewat Waktu/Daluwarsa

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam Surat Gugatannya mengenai Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan dan Upaya Administrasi yang pada intinya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu merupakan dalil yang tidak benar karena apabila dilihat dari Objek Sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20092/Mattoangin terbit pada tanggal 11 April 2013, Sertipikat Hak Milik Nomor 20225/Mattoangin terbit pada tanggal 11 Mei 2015, Sertipikat Hak Milik Nomor 20202/Mattoangin terbit pada tanggal 30 Desember 2009 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 20200/Bontorannu terbit pada tanggal 5 Desember 2011 dimana



apabila dilihat dari tanggal terbitnya tersebut telah lewat dari tenggang waktu sesuai Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terkait gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari, hal tersebut pula sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

kemudian apabila Penggugat menguasai fisik obyek lokasi tersebut, seharusnya Penggugat mengetahui terbitnya Sertipikat Objek Sengketa *a quo* diatas lokasi yang diklaim sebagai tanah Penggugat tersebut.

Selain itu pula, Penggugat tidak memanfaatkan ataupun menguasai obyek sengketa secara terbuka yang mana sangat nyata atas obyek sengketa sehingga sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah :

”Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatn secara tertulis keapda pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”

Sehingga sangat berdasar bagi Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan tidak dapat diterima.

4. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)



Bahwa apabila diperhatikan dalam dalil Gugatan Penggugat dimana luas tanah yang didalilkan milik Penggugat adalah seluas 20.000 M2, sedangkan apabila disandingkan dengan luas keseluruhan obyek sengketa a quo yaitu seluas kurang lebih 30.375 M2 sehingga dalil Penggugat tersebut terdapat perbedaan yang sangat signifikan yang mengakibatkan ketidakjelasan terhadap dasar gugatan penggugat yang mendalilkan bahwa sertipikat obyek sengketa a quo terbit di atas tanah milik penggugat. Maka berdasarkan hal tersebut, terdapat ketidakjelasan terhadap dasar hukum penggugat terkait dalil-dalil gugatannya yang tidak diterangkan dengan jelas atau tegas dan pasti mengenai data-data yang terkait dengan objek perkara a quo yang disebutkan oleh Penggugat dalam Gugatannya maka gugatan ini dapat dinyatakan obscuur libel/gugatan kabur.

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam bagian eksepsi dipergunakan kembali pada bagian pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang sebelumnya diakui secara tegas oleh penggugat dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat;
3. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan Penggugat sama sekali tidak menjabarkan perbuatan-perbuatan administrasi yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat dalam hal menerbitkan:
 1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.
2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.
 3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu ,tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.
 4. Sertipikat Hak Milik Nomor :20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY);
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas segala dalil Penggugat yang menyatakan tindakan Tergugat telah melanggar Asas-asas umum pemerintahan yang baik, dalam hal ini segala dalil yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak memiliki pijakan hukum yang jelas, justru yang menjadi pertanyaan mendasar adalah kenapa Penggugat baru mempersoalkan mengenai prosedur penerbitan sertipikat *a quo*, terlebih ketika memperhatikan rentang waktu penerbitan sertipikat yang telah lebih dari 5 (lima) tahun, sehingga atas hal tersebut sangat tidak berdasar segala dalil yang diuraikan, oleh karenanya dengan ini kami memohon kehadapan Majelis Yang Terhormat untuk menyatakan menolak segala dalil Penggugat tersebut;
5. Bahwa Tergugat dalam melakukan penerbitan :
1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.

Halaman 39 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m 2 (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.
3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu ,tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m 2 (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.
4. Sertipikat Hak Milik Nomor :20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m 2 (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY);

telah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik;

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

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

Dalam Eksepsi :

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

Dalam Pokok Perkara :

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

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II Intervensi 1 menyampaikan Jawaban pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Rabu, tanggal 1 Februari 2023, yang isinya sebagai berikut :



DALAM EKSEPSI

A. SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK SAH

1. Bahwa mencermati Surat Kuasa Khusus Nomor: 537/SK-KHMA/XI/2022 tertanggal 23 November 2022, **Penggugat dan kuasanya tidak mencantumkan dengan jelas Objek Sengketa dalam perkara a quo**, Penggugat dan kuasanya hanya mencantumkan Objek Sengketa sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/ Mattoanging;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 20255/ Mattoanging;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 20200/ Bontorannu;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 20202/ Mattoanging;

tanpa adanya kejelasan mengenai Objek Sengketa tercatat atas nama siapa, diterbitkan oleh siapa dan tanpa rincian surat ukur;

2. Bahwa Kuasa Penggugat menggunakan nama depan Adv. dalam Surat Kuasa Khusus Nomor: 537/SK-KHMA/XI/2022 tertanggal 23 November 2022 yang tidak sesuai dengan nama yang tercantum dalam berita acara sumpah Advokat dan tidak sesuai pula dengan surat gugatannya, tidak dikenal istilah Adv dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokat;

3. Bahwa oleh karenanya, Surat Kuasa Khusus *a quo* tidak memenuhi syarat formil surat kuasa khusus sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR/ Pasal 147 ayat (1) Rbg dan Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, angka romawi I huruf D Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang berbunyi sebagai berikut:

*"Di dalam surat kuasa **harus disebutkan secara lengkap dan jelas pihak pemberi kuasa, pihak penerima kuasa dan pokok sengketa**. Penyebutan dan kawan-kawan sebagai pengganti penyebutan para pihak, menjadikan surat kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima."*

B. KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa mencermati dalil Penggugat pada angka romawi IV halaman 6-7 Gugatan *a quo*, Penggugat sering mengulang dalil terkait dengan kepemilikan tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar yang telah digarap dan kuasai oleh almarhumah Setiawati berdasarkan Akta Tanah No. 21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 9 September 1981 yang selanjutnya beralih ke ahli waris almarhumah, dimana ahli waris almarhumah Setiawati mengalihkan hak garap objek sengketa *a quo* kepada Penggugat;

2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat telah salah dan keliru dalam menempatkan kompetensi peradilan, sehingga keliru mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, dalil-dalil Penggugat *a quo* menitik beratkan pada hak keperdataan terhadap tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar;
3. Bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat menitikberatkan tentang kepemilikan hak atas tanah, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang berbunyi:

"Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena jelas sudah merupakan sengketa Perdata"

Selain hal tersebut di atas, berdasarkan ketentuan **Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, mengatur:

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

C. GUGATAN TELAH LEWAT WAKTU

1. Bahwa dalil Penggugat pada angka romawi III tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan dan Upaya Administrasi pada angka 6 sampai dengan 9 Gugatan *a quo* sudah sangat terang dan jelas, bahwa Penggugat mengajukan permohonan 2 (dua) sertifikat masing-masing tertanggal **25 November 2021**



dan **07 Mei 2022** dan Tergugat telah melakukan pengukuran pada tanggal **7 April 2022**, dalil-dalil *a quo* merupakan pengakuan dari Penggugat bahwa pada dasarnya Penggugat telah **mengetahui keberadaan Sertipikat *in casu***;

2. Bahwa pada faktanya, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/Mattoangin Surat Ukur Nomor: 00674/Mattoangin/2013 tanggal 11 April 2013, seluas 1.966 m², tercatat atas nama PT GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, TBK BERKEDUDUKAN DI MAKASSAR terbit pada tanggal 11 April 2013, Sertipikat *a quo* merupakan pemecahan dari SHGB No. 20074/Mattoangin, yang terbit pada tanggal 13 April 2005 sedangkan Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* pada tanggal 25 November 2022 (*renvoi terakhir*), sehingga telah terang dan jelas bahwa Gugatan Penggugat *a quo* telah lewat waktu (*exceptio temporis*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah tepat dan benar apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa Gugatan Penggugat telah Lewat Waktu.

D. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan Gugatan *a quo* sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

2. Bahwa mencermati dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, telah terang dan jelas bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan Gugatan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m2 (seribu sembilan ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk dengan alasan hukum sebagai berikut:

- Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Penggugat memiliki hak tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar yang telah digarap dan kuasai oleh almarhumah Setiawati berdasarkan Akta Tanah No. 21 tanggal 9 September 1981 yang selanjutnya beralih ke ahli waris almarhumah, dimana ahli waris almarhumah Setiawati mengalihkan hak garap objek sengketa *a quo* kepada Penggugat;
- Bahwa seharusnya Penggugat sebagai warga negara yang memiliki hak untuk terlebih dahulu melakukan pengecekan lokasi kepada Tergugat sebelum menerima hak garap dari ahli waris almarhumah Setiawati sebagaimana dalil Penggugat yang didasarkan pada Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017;
- Bahwa pada faktanya, Sertipikat *a quo* merupakan pemecahan dari SHGB No. 20074/ Mattoangin, yang terbit pada tanggal 13 April 2005 yang diperoleh Tergugat II Intervensi 1 berdasarkan SPM No. 19/KM/III/1996
- Mencermati seluruh dalil Penggugat, tidak ada satupun dalil Penggugat yang menjelaskan tentang hubungan hukum antara tanah yang diklaim Penggugat sebagai kepemilikannya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m2 (seribu



sembilan ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk.

- Bahwa di sisi lain, Penggugat memperoleh Surat pernyataan penguasaan Fisik (Sporadik) pada tanggal 05 Juli 2021, yang justru membuktikan bahwa apabila benar adanya maka pada tahun 2021 Penggugat tidak menguasai sejak tahun 1981 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat a quo, sehingga telah terang dan jelas bahwa dalil-dalil Penggugat adalah dalil-dalil yang mengada-ada;

3. Bahwa mencermati gugatan PENGGUGAT yang diiringi dengan dokumen-dokumen yang dianggap telah diajukan kepada Tergugat untuk dapat memenuhi syarat dalam mengajukan gugatan a quo berdasarkan Surat Penggugat yang didalilkan telah menempuh upaya administratif melalui surat perihal permohonan klarifikasi, tertanggal 24 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar.

Dalam gugatan a quo, PENGGUGAT belum pernah melakukan upaya administratif, oleh karena Surat tersebut tidak ditandatangani oleh Penggugat, hal ini berakibat secara hukum bahwasanya PENGGUGAT tidak pernah melakukan upaya administratif.

Sehingga konsekuensi dari hal tersebut PENGGUGAT itu sendiri tidak pernah melakukan upaya administratif sebagaimana yang telah diterangkan pada halaman 5 dan halaman 6 gugatan a quo sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT.

Tergugat II Intervensi 1 dalam hal ini berdasar pada dasar hukum yang telah disebutkan sendiri oleh Penggugat yakni pasal 48 ayat (2) UU No. 5 tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

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

Dan berdasarkan pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 tahun 2018 yang berbunyi:

“Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar



yang mengatur upaya administratif tersebut.”

Maksud dari hal tersebut di atas mengindikasikan bahwa secara hukum Penggugat tidak pernah melakukan upaya administratif karena upaya administratif yang dilakukan oleh Penggugat berdasar pada Surat yang tidak sah, oleh karenanya Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam perkara *a quo*, maka GUGATAN harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Veklaard*).

E. GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat saling bertentangan satu sama lain, hal ini dapat dilihat dari dalil Penggugat pada angka romawi V. Alasan-alasan Gugatan angka 7 huruf b, adalah dalil yang keliru dan mengada-ada serta bertentangan dengan dalil-dalil Penggugat pada Gugatannya, Penggugat mendalilkan menguasai dan menggarap Objek Sengketa *a quo* sejak tahun 1981 sampai sekarang tahun 2022, namun sebaliknya pada dalil angka romawi IV. Kepentingan Penggugat, angka 6 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat baru memperoleh hak garap pada tahun 2017;
2. Bahwa selain adanya pertentangan dalil, Gugatan Penggugat juga tidak memiliki dasar hukum yang jelas, Penggugat mendalilkan dalam Petitum untuk menyatakan batal atau tidak sah “*Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m2 (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk dst*”, namun dalam dalil-dalil Posita Penggugat, Penggugat telah gagal dalam merumuskan dasar hukum pengajuan Gugatan *a quo*, mencermati seluruh dalil-dalil Penggugat, tidak ada satupun dalil Penggugat yang menjelaskan dasar hukum yang menjadi konsekuensi logis dibatalkannya Sertipikat *a quo*;
3. Bahwa tidak jelasnya Gugatan Penggugat mengakibatkan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/SIP/1973 serta pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*”, terbitan Sinar Grafika, Jakarta 2011, Halaman 446 sebagai berikut:



- Kaidah hukum dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/SIP/1973** yang berbunyi sebagai berikut:

“Jika gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”

- Pendapat Yahya Harahap, S.H., menyatakan:

“Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan karena posita atau fundamentum petenti tidak menjelaskan dasar hukum (rechts ground) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke ground). Dalil seperti ini tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een deuidelijke en bepaaide conclusie).”

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah terang dan jelas bahwa **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**, sehingga sudah sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus bahwa Gugatan Penggugat haruslah **ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).**

E. GUGATAN NE BIS IN IDEM

Bahwa terhadap Gugatan Penggugat melekat asas *Nebis In Idem*, dalil Penggugat dalam gugatannya telah keliru dan tidak memahami isi dari Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan asas *Nebis In Idem*, yang dimana dalam SEMA tersebut jelas ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama dan Ketua Pengadilan TUN seluruh Indonesia. Yang pada pokoknya menerangkan agar asas *ne bis in idem* dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian hukum bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda baik di pengadilan yang berbeda lingkungan dan proses pengiriman ke Mahkamah Agung, berdasarkan

- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar nomor 04/G/2015/PTUN.MKS tanggal 02 Juli 2015 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar nomor 131/B/2015/PT.Tun Mks, tanggal 21 Januari 2016 *jo.* putusan Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi nomor 220 K/Tun/2016, tanggal 12 Agustus 2016 *jo.* putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali nomor 60 PK/Tun/2017, tanggal 20 Juni 2017 yang kini telah berkekuatan hukum tetap

- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar nomor 50/G/2017/PTUN.MKS tanggal 30 november 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar nomor 36/B/2018/PTTUN Mks, tanggal 09 Mei 2018 jo. putusan Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi nomor 510 K/Tun/2018, tanggal 08 Oktober 2018 jo. Penetapan eksekusi Nomor 03/PEN.EKS/G/2019/P.TUN.Mks, tanggal 17 Januari 2019.
- Dan telah pula didukung oleh putusan perdata Pengadilan Negeri Makassar nomor 189/Pdt.G/2021/PN MKS, tanggal 28 Oktober 2021 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tingkat Banding Nomor 106/PDT/2022/PT MKS, tanggal 15 Juni 2022, sehingga perkara a quo sangatlah jelas melekat asas *Ne Bis In Idem*. Kemudian bahwa berdasarkan pasal 2 huruf (e) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:

“Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Kemudian dalam penjelasan:

“Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud pada huruf ini umpamanya:

1. *Keputusan Badan Pertanahan Nasional yang mengeluarkan sertifikat tanah atas nama seseorang yang didasarkan atas pertimbangan **putusan pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap**, yang menjelaskan bahwa tanah sengketa tersebut merupakan tanah negara dan tidak berstatus tanah warisan yang diperebutkan oleh para pihak.*
2. *Keputusan serupa angka 1, tetapi didasarkan atas amar **putusan pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap**.*
3. *Keputusan pemecatan seorang notaris oleh Menteri yang tugas dan tanggung jawabnya meliputi jabatan notaris, setelah menerima usul Ketua Pengadilan Negeri atas dasar kewenangannya menurut ketentuan*

Halaman 48 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Peradilan Umum.

Oleh karenanya, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Veklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa mohon apa yang dikemukakan oleh Tergugat II Intervensi 1 dalam Eksepsi di atas dianggap merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini. Untuk lebih jelasnya, agar Majelis Hakim Yang Mulia dapat memeriksa perkara *a quo* sesuai dengan kebenaran formil dengan tidak mengesampingkan kebenaran materiil di dalamnya, maka Tergugat II Intervensi 1 membagi pokok-pokok permasalahan yang di ajukan oleh Penggugat serta mengemukakan kronologis dari duduk perkara sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang telah diakui secara jelas dan terang sesuai dengan kepentingan hukum Tergugat II Intervensi 1;
2. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya bahwa Penggugat memiliki tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar yang telah digarap dan kuasai oleh almarhumah Setiawati sejak tahun 1981 berdasarkan akta tanah No. 21 tanggal 9 September 1981, kemudian beralih ke ahli warisnya berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 6 Pebruari 2012, lalu dialihkan kepada Penggugat berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017 dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) tanggal 05 Juli 2021 yang diajukan proses penerbitan sertifikat kepada Tergugat namun tidak bisa diproses lebih lanjut dikarenakan di atas Tanah *a quo* telah terbit Sertipikat yang salah satunya adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m2 (seribu sembilan ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk adalah dalil-dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum;

Halaman 49 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



3. Bahwa pada faktanya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/ kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m2 (seribu sembilan ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk merupakan pemecahan Hak Guna Bangunan No. 20074/ Mattoangin dimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20074/ Mattoangin diperoleh Tergugat II Intervensi 1 berdasarkan SPM No. 19/KM/III/1996 hal ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Bahwa pemecahan Hak Guna Bangunan No. 20074/ Mattoangin tidak mematkan hak keperdataan dari Tergugat II Intervensi 1, hal ini sebagaimana dituangkan dalam Surat Nomor 1545/600-73/VII/2013 tertanggal 31 Juli 2013 Perihal: Permohonan penjelasan sertipikat Hak Guna Bangunan PT. Gowa Makassar Tourism Development, Tbk yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan;
5. Bahwa mencermati seluruh dalil Penggugat, Penggugat mendalilkan tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar diperolehnya dari ahli waris almarhumah Setiawati berdasarkan Akta Pindahan dan Penyerahan Hak No. 34 **tanggal 21 Juli 2017**, *in casu* Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/ Mattoangin **terbit pada tanggal 11 April 2013, penerbitan Sertipikat a quo jauh sebelum adanya Akta Pindahan dan Penyerahan Hak yang diklaim oleh Penggugat sebagai dasar kepemilikan Tanah a quo dan** Penggugat mengajukan permohonan 2 (dua) sertifikat masing-masing tertanggal 25 November 2021 dan 07 Mei 2022 (**rentang waktu terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/ Mattoangin dan permohonan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat yaitu selama 8 tahun**), sehingga patut untuk dinyatakan bahwa Penggugat sudah tidak memiliki hak untuk menuntut terhadap Tanah a quo, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik



Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”

6. Bahwa dalil Penggugat pada angka romawi V. Alasan-alasan Gugatan angka 8 huruf a dalam menempatkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Keterangan dari Lurah Mattoangin dan Sporadik, adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar. Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan bukan merupakan bukti atau dasar untuk proses penerbitan sertifikat, hal mana telah diatur dalam ketentuan penjelasan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang berbunyi:

*“Tanda pembayaran/ pelunasan pajak **bukan merupakan bukti pemilikan hak**”*

Sehingga sangat tidak berdasar apabila Penggugat menempatkan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang menjadi dasar bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/ Mattoangin yang dilakukan oleh Tergugat salah dan keliru.

7. Bahwa dalil Penggugat pada angka romawi V. Alasan-alasan Gugatan angka 8 huruf b, adalah dalil yang keliru dan mengada-ada serta bertentangan dengan dalil-dalil Penggugat pada Gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat menguasai dan menggarap Objek Sengketa *a quo* sejak tahun 1981 sampai sekarang tahun 2022, namun sebaliknya pada dalil angka romawi IV. Kepentingan Penggugat, angka 6 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat baru memperoleh hak garap pada tahun 2017, sehingga Penggugat wajib untuk



membuktikan bahwa Penggugat telah menguasai dan menggarap Tanah *a quo* sejak tahun 1981 sampai sekarang tahun 2022;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Objek Sengketa yang salah satunya adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/ Mattoangin Surat Ukur Nomor: 00674/Mattoangin/2013 tanggal 11 April 2013, seluas 1.966 m², tercatat atas nama PT GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, TBK BERKEDUDUKAN DI MAKASSAR penerbitan Sertipikat *a quo* yang terbukti Tergugat dalam membuat keputusan telah berdasar pada Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan Asas Kepastian Hukum berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh sebab itu, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat haruslah di tolak seluruhnya;
9. Bahwa adapun historis objek sengketa *a quo* milik Tergugat II Intervensi 1 adalah salah satu hasil dari pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20074/ Mattoangin, atas nama Tergugat II Intervensi 1, dimana kronologis atas SHGB 20074/ Mattoangin semula tanah milik abd. Rahim dg. Sese yang kemudian digugat oleh baso Daeng balo, sangkala cola, paddo, ambotang dg. Tayang dalam Perkara Perdata No. 162/Pdt.G.1995/PN/Uj.Pdg tanggal 18 September 1995 yang amarnya menolak gugatan penggugat kemudian dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 428/pdt/1996/PT.Uj.Pdg tanggal 18 Januari 1997 yang telah berkekuatan hukum tetap sehingga Abd. Rahim Dg. Sese sebagai pihak yang menang.
10. Bahwa kemudian pada tahun 1994 dijual ke nur Asia, Gazali Arifin Siga, Emma Tumengkol, Junarsiwati Najmuddin dan nirwana dengan luas total 67.364 M2, selanjutnya pada tahun 1996 dijual ke Tergugat II Intervensi *a quo* melalui Surat Pengoperan Hak No. 19/KM/III/1996.
11. Bahwa kemudian pada tanggal 13 April 2005 telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20074/ Mattoangin yang secara administrasi sebagai sumber pemecahan objek sengketa dalam perkara *a quo*.
12. Bahwa kemudian pada tahun 2007 Hj. Agi Dkk sebagai ahli waris Baso Balo melayangkan gugatan yang pada pokoknya amar putusan *a quo* menyatakan gugatan tidak dapat diterima di Pengadilan Tata Usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Makassar dengan register Perkara Nomor 53/G.TUN/2007/P.TUN.Mks tanggal 17 September 2007 kemudian dalam putusan tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar No. 43/B.TUN/2008/PT.TUN.Mks tanggal 24 November 2008 menguatkan Putusan Nomor 53/G.TUN/2007/P.TUN.Mks.

13. Bahwa selanjutnya Hj. Agi dkk mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Makassar Nomor 231/Pdt.G/2008/PN.Mks jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No. 295/Pdt/2009/PT.Mks yang pada intinya posisi Tergugat II Intervensi 1 a quo sebagai pihak yang menang.
14. Bahwa kemudian Syamsul Bunadi mengajukan gugatan di pengadilan tata usaha negara makassar yang pada intinya menyatakan Tergugat II Intervensi 1 A quo sebagai pihak yang menang berdasarkan Putusan No. 342 K/TUN/2013, tanggal 30 September 2013, jo. Putusan PT TUN No. 04/B.TUN/2013/PT.TUN.Mks, tanggal 12 Februari 2013, jo. Putusan No. 20/G/TUN/2012/PTUN.Mks, tanggal 23 Februari 2012.
15. Bahwa pada tanggal 05 Desember 2012, Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Sulawesi Selatan mengeluarkan Surat yang ditujukan kepada Tergugat II Intervensi 1 a quo untuk menyerahkan SHGB No. 20074/ Mattoangin, karena akan dilakukan perbaikan administrasi, selanjutnya pada tanggal 15 Mei 2013 Tergugat II Intervensi I a quo menerima 3 pecahan SHGB No. 20074/ Mattoangin yaitu salah satunya yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m2 (seribu sembilan ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk)
16. Bahwa pada tanggal 31 Juli 2013, Kantor Wilayah Badan pertanahan Nasional Sulawesi Selatan mengeluarkan Surat kepada Tergugat II Intervensi 1 a quo yang pada intinya mematikan dan melakukan pemecahan SHGB No. 20092 serta pemecahan tersebut tidak menghilangkan hak Tergugat II Intervensi 1 a quo.

Halaman 53 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



17. Bahwa sesaat pada tahun 2017 terdapat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar nomor 50/G/2017/PTUN.MKS tanggal 30 November 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar nomor 36/B/2018/PTTUN Mks, tanggal 09 Mei 2018 *jo.* putusan Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi Nomor 510 K/Tun/2018, tanggal 08 Oktober 2018 *jo.* Penetapan Eksekusi Nomor 03/PEN.EKS/G/2019/P.TUN.Mks, tanggal 17 Januari 2019.
18. Bahwa sebagai tambahan, terdapat beberapa putusan yang melekat atas objek sengketa *a quo*, yang membuktikan sampai saat ini dan telah beberapa kali dilakukan pengujian maupun pemeriksaan bahwasanya Tergugat II Intervensi 1 merupakan pemilik yang sah dan atas objek sengketa *a quo* telah terbit sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.
19. Bahwa oleh karena hal-hal tersebut di atas, sangat berdasar bagi Majelis Hakim Yang Mulia perkara *a quo* untuk menolak seluruh dalil gugatan Penggugat.
Demikian Eksepsi dan Jawaban Tergugat II Intervensi 1, oleh karena itu mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, agar berkenan memberi putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi 1 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aequo et bono).

Atas segala perhatiannya, berdasarkan keyakinan terhadap fakta dan hati nurani Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim, perkenankan kami Tergugat II Intervensi 1 perkara *a quo*, untuk mengucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II Intervensi 2 dan 3 menyampaikan Jawaban pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Rabu, tanggal 25 Januari 2023, yang isinya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa para Tergugat II Intervensi dengan ini membantah dan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan rinci dan tidak merugikan kepentingan hukum para Tergugat II Intervensi
2. Bahwa para Tergugat II Intervensi dengan ini membantah, menolak dan menyatakan tidak benar, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sepanjang :
 - a. mengklaim mempunyai hak (sebagai pemilik) atas tanah obyek :
 - ❖ Sertifikat Hak Milik No.20255/Mattoanging atas nama Patrick Tandiary;
 - ❖ Sertifikat Hak Milik No.20200/Bontorannu atas nama Nyonya Wenny L Tandiary;
 - ❖ Sertifikat Hak Milik No.20202/Mattoanging atas nama Nyonya Wenny Tandiary (Wenny L. Tandiary) untuk selanjutnya ditulis :
 - ✓ SHM No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tandiary;
 - ✓ SHM No.20202/Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tandiary dan;
 - ✓ SHM No.20200/Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tandiary dan atau;
 - b. mendalilkan Tergugat : salah, tidak benar, melanggar hukum, peraturan perundang-undangan yang berlaku karena menerbitkan :
 - ✓ SHM No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tandiary;
 - ✓ SHM No.20202/Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tandiary dan
 - ✓ SHM No.20200/Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tandiary;
3. Bahwa gugatan *a quo* prematur sebab Penggugat tidak/belum membuktikan hak kepemilikannya secara perdata melalui peradilan umum atas tanah dimaksud tetapi sudah mengklaim dirugikan dengan terbitnya SHM

Halaman 55 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tandary, SHM No.20202/ Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tandary dan SHM No.20200/Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tandary tersebut;

Bahwa mestinya Penggugat terlebih dahulu harus membuktikan/menunjukkan bukti hak kepemilikannya yang otentik di atas tanah obyek ketiga sertifikat a quo (berupa putusan peradilan perdata yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap bahwa Penggugatlah yang berhak atas tanah dimaksud atau sertifikat) lalu mendalilkan, Keputusan Tata Usaha Negara in casu ketiga sertifikat a quo yang diterbitkan oleh Tergugat telah merugikan Penggugat:

4. Bahwa sengketa yang obyeknya tanah in casu tanah seluas 20.000 M² yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoanging, Kecamatan Mariso, Kota Makassar (vide pada hal.4, poin/No.2, 3, 4, 6, 8, 10 dan hal.6, poin/No.3, 4, 6, 10) adalah kompetensi/kewenangan peradilan umum in casu Pengadilan Negeri Makassar untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya BUKAN peradilan tata usaha negara in casu Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tidak berwenang mengadili perkara a quo;

5. Bahwa gugatan Penggugat kabur (abscuurlibel) sebab ada 2 (dua) jenis obyek sengketa yang berbeda (sertifikat dan tanah) tetapi disatukan dalam surat gugatan perkara a quo yaitu :

- a. **Sertifikat**, Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara in casu :

- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan No.20092/Mattoanging;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20255/Mattoanging;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20200/Bontorannu;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20202/Mattoanging;

(vide hal.2, alinea keempat) gugatan a quo (sengketa tata usaha negara) dan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

Dan

- b. **Tanah** seluas 20.000 M² yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoanging, Kecamatan Mariso, Kota Makassar (vide pada hal.4, poin/No.2, 3, 4, 6, 8, 10 dan hal.6, poin/No.4, 6, hal.7 poin/No.10, hal.10 poin/No.8, huruf e) gugatan a quo (sengketa hak atas tanah) yang merupakan

Halaman 56 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan peradilan umum untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya.

Serta

- c. Menggabungkan 2 (dua) Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang sifat/jenisnya berbeda peradilannya untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkaranya yaitu :

- ❖ Sertifikat, Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara in casu : HGB No.20092/Mattoanging, SHM No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tanduary, SHM No.20200/Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tanduary dan SHM No.20202/Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tanduaryb (Wenny L. Tanduary) adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;
- ❖ Menolak untuk memproses permohonan 2 sertifikat Penggugat karena sudah ada sertifikat para Tergugat II Intervensi di atasnya serta mengandung sengketa perbuatan melawan hukum (vide hal.18 poin/No.27) gugatan a quo adalah kewenangan peradilan umum;

6. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas sebab menggabungkan 4 (empat) Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara in casu :

- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan No.20092/Mattoanging;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20255/Mattoanging;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20200/Bontorannu;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20202/Mattoanging;

Dalam 1 (satu) surat gugatan perkara a quo pada hal berbeda : prosedur, waktu, obyek dan subyeknya.

7. Bahwa sertifikat atas nama para Tergugat II Intervensi terbitnya sudah lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana tertera di bawah ini :

- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20255/Mattoanging terbit 11 Mei 2015 ;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20200/Bontorannu terbit 5 Desember 2011;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20202/Mattoanging terbit 30 Desember 2009

8. Bahwa gugatan Penggugat terhadap ketiga sertifikat para Tergugat II Intervensi a quo melanggar hukum, peraturan perundang-undangan yang berlaku sebab sudah lewat waktu 5 (lima) tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 ttg Pendaftaran Tanah berbunyi :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut



dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

9. Bahwa Penggugat tidak konsisten mengajukan gugatan terhadap Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara in casu SHM No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tanduary, SHM No.20200/Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tanduary dan SHM No.20202/Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tanduaryb (Wenny L. Tanduary) karena "... karena dari pengukuran diketahui obyek sengketa ada didudukkan sertifikat milik orang lain ..." "... sehingga proses penerbitan Surat Ukur dan penerbitan sertifikat milik Penggugat tidak bisa diproses lebih lanjut" (vide hal.4, No.10) gugatan a quo---mestinya yang digugat oleh Penggugat adalah sikap Tergugat yang tidak memproses penerbitan surat ukur dan sertifikat yang dimohonkan oleh Penggugat

Bahwa kumulasi (penggabungan) semacam itu tidak dibenarkan, melanggar ketentuan hukum acara karena karakter/sifat dari KTUN yang digugat berbeda in casu HGB beda dengan SHM dan berbeda dengan permohonan sertifikat yang dimohon Penggugat tidak bisa diproses lebih lanjut oleh Tergugat;

10. Bahwa alasan gugatan Penggugat sebagaimana terbaca pada hal.7 No.1 surat gugatan a quo berdasar dan merujuk pada Pasal 53 ayat (2) UU No.5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang bunyi selengkapnya:

Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan dimaksud;

Artinya, bahwa karena Tergugat, "menolak" in casu proses penerbitan surat ukur dan penerbitan sertifikat hak milik yang dimohon Penggugat tidak bisa diproses lebih lanjut (vie hal.4 No.10) sehingga harusnya yang gugat oleh Penggugat adalah sikap penolakannya Tergugat, "sertifikat hak milik yang dimohon Penggugat tidak bisa diproses lebih lanjut" BUKAN malah SHM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tandary, SHM No.20200/ Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tandary dan SHM No.20202/Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tandaryb (Wenny L. Tandary). sehingga oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut tidak benar, salah obyek karena mestinya yang harus digugat oleh Penggugat adalah penolakan Tergugat untuk "*proses penerbitan surat ukur dan penerbitan sertifikat hak milik Penggugat tidak bisa diproses lebih lanjut*" tersebut;

Berdasarkan alasan hukum di atas gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang sudah dikemukakan para Tergugat II Intervensi pada bagian eksepsi di atas adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan secara mutatis mutandis dipandang termuat/terulang dalam jawaban pokok perkara dibawah ini;
2. Bahwa sudah benar tindakan Tergugat melakukan : balik nama, pemecahan dan menerbitkan SHM atas nama para Tergugat II Intervensi.
Bahwa Tergugat telah melaksanakan tugas dan fungsinya dengan baik dan benar sesuai hukum, peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa sudah benar menurut hukum, peraturan perundang-undangan yang berlaku tindakan Tergugat mengenai :
 - 3.1 SHM No.20255/Mattoangin tanggal 11 Mei 2015, Surat Ukur No.00685/2014, luas 504 M², semula atas nama Rabai Dg. Nai dibalik nama ke/menjadi atas nama Patrick Tandary berdasarkan Akta Jual Beli No.196/2019 tanggal 13 September 2019, dibuat oleh/dihadapan Ronald Tungari, S.H., M.Kn PPAT di Makassar;
 - 3.2 SHM No.20200/Bontorannu, semula HGB No.2003/Bontorannu tanggal 1 – 2 – 1979, Gambar Situasi No.1025 tanggal 31 – 8 – 1976 atas nama PT. Griyamutiara Megah beralih status kepemilikannya kepada Nyonya Wenny L. Tandary berdasarkan Akta Jual Beli No.56/2009 tanggal 22 Juli 2009 yang dibuat oleh/dihadapan Earli Fransisca Leman, S.H PPAT di Makassar dan status haknya ditingkatkan ke/menjadi SHM No.20200/Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00168/2009 tanggal 08/12/2009, luas 18.740 M², atas nama Nyonya Wenny L. Tandary;

Halaman 59 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.3 menerbitkan SHM No.20202/Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011, tanggal 25/10/2011, luas 9.165 M² atas nama Nyonya Wenny Tanduary (Wenny L. Tanduary) pemecahan dari sertifikat hak milik No.20131/Mattoanging tanggal 13 Mei 2005, Surat Ukur No.00221/2005 tanggal 29/04/2005, luas 12.888 M² atas nama Nyonya Hajja Muliana. Pemecahan berdasarkan Akta Jual Beli No.29/JB/III/2008 tanggal 28 Maret Tahun 2008 yang dibuat oleh/dihadapan Earli Fransisca Leman, S.H PPAT di Makassar; Bahwa sudah benar menurut hukum, peraturan perundang-undangan yang berlaku tindakan Tergugat yang melakukan : balik nama, peningkatan status hak dan penerbitan SHM-SHM atas nama para Tergugat II Intervensi tersebut;

4. Bahwa tidak benar, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum seluruh dalil gugatan Penggugat, sepanjang menyatakan, "Penggugat mempunyai hak (kepemilikan) atas bidang tanah ketiga obyek SHM atas nama para Tergugat II Intervensi tersebut di atas.

Penggugat mendalilkan, "bahwa tanah obyek sengketa a quo telah digarap dan dikuasai oleh almarhumah Setiawati sejak tahun 1981 berdasarkan akta tanah No.21 tanggal 9 September 1981" (vide hal.4 No.2; hal.6 No.4) adalah tidak benar, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sebab :

4.1 Tanah obyek SHM No.20200/Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00168/2009 tanggal 08/12/2009, luas 18.740 M², atas nama Nyonya Wenny L. Tanduary. Kronologi riwayat peralihannya sebagai berikut :

- a. tanah tersebut digarap/dikelola dan dikuasai secara terus menerus oleh Hatija mulai pada awal tahun 1970-an berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.91/Bontorannu tanggal 10-2-1979, Gambar Situasi No.1025 tanggal 31-8-1976, luas 18.740 M² atas nama Hatija lalu beralih kepada;
- b. Drs. Haji Moehammad Said pada tanggal 17 Juni tahun 1997 berdasarkan Akta Hibah yang dibuat oleh/dihadapan Drs. H. Andi Bahtiar Hayang PPAT di Kecamatan Mariso Kota Makassar lalu beralih kepada;



- c. Achmad Fadhil berdasarkan Akta Hibah No.11/K.M/VI/1999 tanggal 01/06/1999 dibuat oleh Doktorandus Muchtar Kasim selaku PPAT di Kota Makassar lalu beralih kepada
 - d. PT Griyamutiara Megah berdasarkan Akta Jual Beli No.165/JB/MRS/VII/2002 tanggal 12/07/2002 yang dibuat oleh/dihadapan Sulprian S.H selaku PPAT dan berubah menjadi HGB No.20003/Bontorannu, luas 18.1740 M² atas nama PT Griyamutiara Megah lalu beralih kepada
 - e. Nyonya Wenny L. Tandiary berdasarkan Akta Jual Beli No.56/2009 tanggal 22/07/2009 dibuat oleh/dihadapan Earli Fransisika Leman, S.H PPAT di Makassar, status haknya ditingkatkan dari HGB No.20003/Bontorannu atas nama PT Griyamutiara Megah menjadi SHM No.20200/Bontorannu, luas 18.1740 M² atas nama Nyonya Wenny L. Tandiary
- 4.2 SHM No.20202/Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011, tanggal 25/10/2011, luas 9.165 M² atas nama Nyonya Wenny Tandiary (Wenny L. Tandiary) beralih berdasarkan Akta Jual Beli No.29/JB/III/2008 tanggal 28 Maret Tahun 2008 dibuat oleh/dihadapan Earli Fransisca Leman, S.H PPAT di Makassar pemecahan dari sertifikat hak milik No.20131/Mattoanging tanggal 13 Mei 2005, Surat Ukur No.00221/2005 tanggal 29/04/2005, luas 12.888 M² atas nama Nyonya Hajja Muliana, semula atas nama Hj. Nursiah Dg. Sibong beralih berdasarkan Akta Jual Beli No.16/JB/VII/2005 tanggal 19/07/2005 dibuat oleh/dihadapan Earli Fransiska Leman, S.H PPAT di Makassar;
- 4.3 SHM No.20255/Mattoangin tanggal 11 Mei 2015, Surat Ukur No.00685/2014, luas 504 M², semula atas nama Rabai Dg. Nai beralih ke/menjadi atas nama Patrick Tandiary berdasarkan Akta Jual Beli No.196/2019 tanggal 13 September 2019 yang dibuat oleh/dihadapan Ronald Tungari, S.H., M.Kn PPAT di Makassar
5. Bahwa tidak benar SPORADIK (vide hal.4 No.5 dan hal.6 No.7 gugatan a quo sebab tanah obyek SHM atas nama para Tergugat II Intervensi dipagar/dikuasai secara terus menerus oleh para Tergugat II Intervensi dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah dikuasai oleh Penggugat oleh karena itu terbitnya SPORADIK dimaksud diduga kuat ada unsur tidak pidana pemalsuan didalamnya;

6. Bahwa para Tergugat II Intervensi menolak dan membantah seluruh dalil gugatan a quo sepanjang Penggugat menyatakan dirugikan dan atau ada haknya dilanggar oleh Tergugat karena menerbitkan sertifikat obyek sengketa atas nama para Tergugat II Intervensi a quo.
7. Bahwa hal-hal yang tidak/belum ditanggapi oleh para Tergugat II Intervensi bukanlah merupakan pengakuan atasnya tetapi tunduk pada bukti-bukti yang akan diajukan pada saat sidang pembuktian nanti.

Berdasarkan uraian fakta-fakta dan alasan hukum di atas para Tergugat II Intervensi--- **m o h o n**---kepada Ketua dan Majelis Hakim Anggota yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

M e n g a d i l i

1. Menyatakan, menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat supaya membayar segala dan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Demikian eksepsi dan jawaban para Tergugat II Intervensi.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Jawaban Tergugat II Intervensi 1 serta Jawaban Tergugat II Intervensi 2 dan 3 tersebut di atas, Penggugat menyampaikan Repliknya secara tertulis pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, Rabu tanggal 8 Februari 2023;

A. DALAM EKSEPSI

DALAM EKSEPSI TERGUGAT, TERGUGAT II INTERVENSI, DAN TERGUGAT II INTERVENSI 1

1. Bahwa Penggugat tetap berpegang teguh pada dalil yang dikemukakan dalam gugatannya, dan menolak dengan tegas semua dalil Tergugat, Tergugat II Intervensi, dan Tergugat II Intervensi 1 dalam Eksepsi dan Jawabannya kecuali yang diakui secara tegas oleh Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Eksepsi dan Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi, dan Tergugat II Intervensi 1 sangat tidak relevan dan bias fakta hukum yang sebenarnya, maka dengan ini kami tegaskan kembali bahwa Penggugat menolak secara tegas Tergugat, Tergugat II Intervensi, dan Tergugat II Intervensi 1;
3. Bahwa Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim segala yang dituangkan dalam gugatan Penggugat merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Replik ini sekaligus sebagai argumentasi replik untuk untuk membantah Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi, dan Tergugat II Intervensi 1;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat akan mengklasifikasi Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi, dan Tergugat II Intervensi 1 sebagai berikut;
 1. Eksepsi Tergugat
 - a. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut
 - b. Eksepsi Tentang Penggugat tidak memiliki Kepentingan
 - c. Eksepsi Tentang Lewat Waktu / Daluwarsa
 - d. Eksepsi Tentang Obscur Libel
 2. Eksepsi Tergugat II Intervensi
 - a. Eksepsi Tentang Gugatan Prematur
 - b. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut
 - c. Eksepsi Tentang Obscur Libel
 3. Eksepsi Tergugat II Intervensi I
 - a. Eksepsi Tentang Surat Kuasa
 - b. Eksepsi Kompetensi Absolut
 - c. Eksepsi Gugatan Lewat Waktu
 - d. Eksepsi Penggugat tidak memiliki kepentingan
 - e. Eksepsi Obscur Libel
 - f. Eksepsi Nebis in Idem
5. Bahwa Penggugat terlebih dahulu menjawab Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi, dan Tergugat II Intervensi I tentang **Kompetensi Absolut**.

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 77 ayat (1) UU Peratun mengatur, *"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*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan”, dan pada ayat (3) mengatur, “Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa”.

In casu, apakah benar Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tidak berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo oleh karena Para Penggugat seharusnya mendapatkan kepastian hukum hak keperdataan atas kepemilikan tanah yang merupakan domain kewenangan absolut dari Peradilan Umum/Peradilan Perdata.

Kewenangan absolut pengadilan adalah kewenangan suatu badan peradilan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan suatu perkara atau sengketa yang masuk dalam lingkup kewenangannya dan bagi Peradilan Tata Usaha Negara kewenangannya diatur dalam ketentuan Pasal 47 UU Peratun yang menyatakan, “Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara”, sedangkan yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa, “*sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan dan/atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”.

Bahwa yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan penjelasannya dalam Pasal 1 angka 4 UU Peratun menyatakan bahwa, “Istilah “sengketa” yang dimaksudkan disini mempunyai arti khusus sesuai dengan fungsi Peradilan Tata Usaha Negara yaitu menilai perbedaan pendapat mengenai penerapan hukum badan atau pejabat tata usaha negara dalam mengambil keputusan pada dasarnya mengemban kepentingan umum dan masyarakat, tetapi dalam hal dan kasus tertentu dapat saja dirasakan mengakibatkan kerugian bagi orang atau badan hukum perdata tertentu; dalam asas hukum tata usaha negara kepada yang bersangkutan harus diberikan kesempatan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan”, dan yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara

Halaman 64 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 UU Peratun menyatakan bahwa, "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*";

Bahwa dari ketentuan Pasal 1 angka 9 UU Peratun tersebut terdapat unsur-unsur atau syarat yang harus termuat dalam sebuah KTUN, yaitu:

- 1). Suatu penetapan tertulis yang bersifat konkret, individual,
- 2). Dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara;
- 3). Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
- 4). Menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata;

Berdasarkan pada Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya dalam putusan disebut sebagai UUAP) (disebutkan, "Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AAUPB;
- d. Bersifat final dalam arti luas;
- e. Keputusan berpotensi menimbulkan akibat hukum dan atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi masyarakat

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 87 UUAP tersebut, maka pemaknaan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 UU Peratun diperluas dengan unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 87 huruf a sampai huruf f UUAP;

In casu, apakah *objectum litis* telah memenuhi unsur-unsur atau elemen-elemen sebagai suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 87 UUAP tersebut, maka Penggugat nilai sebagai berikut:

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup Tindakan faktual;
 - Bahwa, wujud fisik dari *objectum litis* adalah tertulis dan tidak bergantung bagaimana dengan format dan bentuknya;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
 - Bahwa, *objectum litis* dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Makasar selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang secara yuridis dipandang sebagai pelaksanaan urusan pemerintahan (eksekutif) atau keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dilingkungan eksekutif, khususnya sebagai bagian dari rangkaian proses pelayanan pendaftaran, peralihan hak dan administrasi pertanahan di wilayah administratif Makasar, dan bukan dalam rangka tindakan membuat peraturan perundangundangan (*regelgeving*) serta bukan perbuatan yang bersifat mengadili (*rechtspraak*);
- c. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan AAUPB
 - Bahwa, tindakan Tergugat dalam menerbitkan *objectum litis* berdasarkan peraturan perundang-undangan dan memperhatikan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagai acuan merupakan perbuatan hukum yang didasarkan pada peraturan perundangperundangan yang berlaku untuk umum atau peraturan perundangundangan yang merupakan ketentuan yang bersifat publik, yaitu pencatatan hak atas tanah;
- d. Bersifat final dalam arti luas
 - Bahwa, dengan terbitnya *objectum litis* tidak terdapat tindakan administratif berupa persetujuan dari atasan maupun upaya hukum administratif lainnya yang dilakukan sehingga bersifat final;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
 - Bahwa, dengan terbitnya *objectum litis* akibat hukum bagi Penggugat yang mendalilkan Ahli waris almarhumah Setiawati mengalihkan hak garap objek sengketa *a quo* kepada Penggugat berdasarkan Akta Pemindehan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017, yang kemudian keluar Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) tanggal 05 Juli 2021;

Halaman 66 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



f. Keputusan yang berlaku bagi masyarakat

- Bahwa, dengan diterbitkannya *objectum litis*, maka berlaku pula bagi Para Penggugat sebagai warga masyarakat

Bahwa *objectum litis* merupakan penetapan tertulis berupa Penerbitan Sertifikat yaitu

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoanging, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk;
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY;
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY;
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No. 00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY);

Yang kesemuanya diterbitkan oleh Tergugat, yang telah final dalam pengertian Tergugat tidak memerlukan persetujuan atasan atau instruksi yang sejajar untuk menerbitkan *objectum litis*, yang diterbitkan oleh Tergugat sebagai badan atau instansi yang menyelenggarakan fungsi pemerintahan di wilayah Makassar dalam bidang pertanahan yang dalam keputusan *in casu* berisi tindakan hukum tata usaha negara yaitu melakukan pendaftaran hak atas tanah dalam *objectum litis*,

Bahwa dalam dalil Gugatan, Penggugat mohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah *objectum litis* dan bila dihubungkan dengan uraian pertimbangan di atas dengan ketentuan Pasal 47 UU Peratun dan Pasal 87 UUAP, maka menurut hukum, sengketa *a quo* merupakan sengketa tata usaha negara, oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar berwenang untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*, sehingga beralasan hukum terhadap eksepsi mengenai kompetensi absolut dinyatakan tidak diterima;
6. Bahwa selanjutnya Penggugat akan menjawab Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi I tentang **Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan**

Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo UU No. 9 Tahun 2004 Jo UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, seseorang yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1 angka 4 UU No. 5 Tahun 1986 Jo. UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009 hanya seseorang atau badan hukum perdata yang berkedudukan sebagai subyek hukum sehingga yang dapat mengajukan gugatan ke PTUN untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara;

Bahwa unsur kepentingan merupakan syarat mutlak dan esensial yang harus diperhatikan dalam pengajuan gugatan. Kepentingan harus cukup dan layak serta memiliki dasar hukum sebagaimana dalam asas umum hukum acara dikenal dengan adagium "no interest no action" (tiada kepentingan tiada gugatan), yang berarti hanya orang atau badan hukum perdata yang memiliki kepentingan yang dapat bertindak sebagai Para Penggugat dalam pengajuan suatu gugatan.

Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara maupun perubahannya tidak memberikan penjelasan mengenai arti kepentingan, oleh karena itu haruslah dicari pengertian tersebut dalam ilmu pengetahuan maupun yurisprudensi, maka Penggugat mengutip pendapat Indroharto, dalam bukunya, "Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara", Buku II, Cetakan IV, Jakarta:Pustaka Sinar Harapan, 1993, Halaman 37-40, menyatakan bahwa, dalam kaitannya yang berhak menggugat adalah: a. Ada hubungannya dengan Para Penggugat sendiri, artinya untuk dianggap sebagai orang yang berkepentingan, Para Penggugat itu harus mempunyai kepentingan sendiri untuk mengajukan gugatan tersebut, b. Kepentingan itu harus bersifat pribadi, artinya Para Penggugat itu memiliki suatu kepentingan untuk menggugat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang jelas dapat dibedakan dengan kepentingan orang lain, c. Kepentingan itu harus bersifat langsung, artinya yang terkena secara langsung itu adalah kepentingan Para Penggugat itu sendiri dan kepentingan tersebut bukan diperoleh dari orang lain, dan d. Keputusan itu bersifat objektif dapat ditentukan, baik mengenai luas dan intensitasnya,

Bahwa selanjutnya Prof. Dr. Philipus M. Hadjon, SH., dkk, dalam bukunya "Pengantar Hukum Administrasi Indonesia", Cetakan IV, Yogyakarta:Gajah Mada University Press, 1995, Halaman 324, menyebutkan Penggugat (seseorang atau badan hukum perdata) mempunyai kepentingan menggugat (hak gugat), apabila ada hubungan kausal langsung antara keputusan tata usaha negara yang digugat dengan kerugiannya atau kepentingannya, dan S.F. Marbun, dalam bukunya, "Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia", Edisi Ke-1, Cetakan I, Yogyakarta:Liberty, 1997, Halaman 226 menyatakan, "Kepentingan Penggugat yang dirugikan harus bersifat langsung terkena, artinya kepentingan tersebut tidak boleh terselubung dibalik kepentingan orang lain (*rechtstreeks belang*) sesuai dengan adagium yang menyatakan *point d'interet, pon't d'action*;

Bahwa untuk menilai apakah Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan sebagai akibat dari diterbitkannya objek sengketa, dipersidangan pembuktian nantinya Penggugat akan mengajukan bukti-bukti surat.

Bahwa meskipun *objectum litis* tidak ditujukan langsung kepada Para Penggugat, namun Penggugat mempunyai kepentingan (kapasitas) yang dirugikan akibat dari terbitnya *objectum litis*, oleh karenanya Penggugat mempunyai kapasitas sebagai subjek hukum sehingga secara hukum berhak mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) UU Peratun, namun untuk menilai lebih jauh, harus melalui proses pembuktian dipersidangan, maka demikian Penggugat berpendapat **terhadap eksepsi mengenai Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum telah memasuki pokok perkara dan harus dikesampingkan.**

7. Bahwa selanjutnya Penggugat akan menjawab Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi I tentang **Gugatan Lewat Waktu /Daluwarsa (exceptio temporis)**

Bahwa ketentuan Pasal 55 UU Peratun mengatur, "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”, dan harus tetap dipahami bahwa ketentuan Pasal 55 tersebut masih berlaku dan tidak pernah dicabut sehingga tetap menjadi acuan menghitung tenggang waktu mengajukan gugatan dimana secara khusus sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif “*Pihak Ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak waktu yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya*”.

Bahwa Pasal 55 UU Peratun ternyata tidak mengatur tenggang waktu mengajukan gugatan terhadap pihak ketiga yang merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara. Dengan demikian, tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari (vide Pasal 55 Peratun), bagi pihak ketiga yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktunya dihitung secara kasuistis yaitu saat ia “*mengetahui*” dan “*merasa kepentingannya dirugikan*” oleh Keputusan Tata Usaha Negara tersebut (Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 danurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994). Bahwa untuk menghitung tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat dalam sengketa ini maka dapat diuji sejak kapan Penggugat secara hukum mengetahui secara pasti adanya objek sengketa dan merasa dirugikan atau sejak kapan Penggugat pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara (objek sengketa) yang merugikan kepentingannya;

Bahwa untuk mempertimbangkan mengenai upaya administratif di Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 77 ayat (4) sampai ayat (7) UUAP menyebutkan : (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja. (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan. (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan

Halaman 70 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.

(7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4);

Bahwa Pasal 5 ayat (1) PERMA No. 6 Tahun 2018, disebutkan bahwa *"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintah yang menangani penyelesaian upaya administratif"*;

Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 03 Tahun 2015 Tanggal 29 Desember 2015 di dalam Huruf E Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 1. Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan memberikan pedoman sebagai berikut:

Tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung *"sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara tersebut"* diubah menjadi dihitung *"sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya"*.

Bahwa untuk menghitung tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat dalam sengketa a quo maka dapat diuji sejak kapan Penggugat dikualifikasi pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya. Bahwa hal ini parameter penilaian dapat mempelajari fakta-fakta hukum yang relevan untuk dijadikan dasar penghitungan tenggang waktu menggugat dan upaya administratif yang telah ditempuh oleh Penggugat sebagai berikut:

Bahwa Tergugat menerbitkan keputusan memuat informasi mengenai bidang tanah objectum litis. Kemudian Penggugat mengirim Surat Permohonan Klarifikasi dan Surat Permohonan Pemblokiran Sertifikat tertanggal 24 Oktober 2022 kepada Tergugat dan oleh Tergugat dijawab dengan Surat Nomor: MP.01.02/5054.73.7/XI/2022, tertanggal 01 November 2022 Perihal: Pemblokiran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat, yang intinya Kepala BPN Kota Makassar tidak bisa memproses pemblokiran sertifikat yang Penggugat ajukan; Kemudian Penggugat melakukan upaya Banding Administrasi kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan pada tanggal 9 November 2022; Dan bila dihubungkan dengan pengajuan Gugatan a quo pada tanggal 28 November 2022, masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan Gugatan, **maka beralasan hukum terhadap eksepsi Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu dinyatakan tidak dapat diterima;**

8. Bahwa terhadap dalil Eksepsi Tergugat II Intervensi 1 pada angka 3 menyatakan surat kuasa khusus Penggugat tidak memenuhi syarat formil surat kuasa. Dapat Penggugat tanggapi sebagai berikut:

Bahwa mengutip Buku M. Yahya Harahap, S.H yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan halaman 17, menyatakan "*bentuk formil Surat Kuasa Khusus Pasal 123 ayat (1) HIR, surat kuasa khusus harus berbentuk tertulis, dan Undang-Undang tidak menentukan bentuk tertentu*";

Bahwa dalam berperkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara terdapat tahap-tahap persidangan salah satunya yaitu tahap Pemeriksaan Persiapan sebagaimana diatur dalam Pasal 63 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, bahwa maksud disediakan acara Pemeriksaan Persiapan adalah guna mengimbangi dan mengatasi kesulitan Penggugat memperoleh informasi atau data yang berada dalam kekuasaan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara;

Bahwa terkait dengan Surat Kuasa, diatur dalam SEMA No.2 Tahun 1959 tertanggal 19 Januari 1959, berdasarkan SEMA ini, digariskan syarat kuasa khusus yang dianggap memenuhi ketentuan Pasal 123 ayat (1) yaitu:

- Menyebutkan kompetensi relative dimana kuasa itu di pergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
- Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak sebagai Penggugat dan Tergugat;
- Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara paling tidak, menyebutkan jenis atau masalah perkaranya;

Halaman 72 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syarat ini bersifat kumulatif, artinya salah satu syarat tidak terpenuhi mengakibatkan surat kuasa khusus cacat formil mewakili pemberi kuasa tidak sah, sehingga gugatan yang ditandatangani kuasa tidak sah, bahkan tindakan yang dilakukannya tidak sah dan tidak mengikat, dan gugatan yang diajukan tidak dapat diterima;

SEMA No.6 Tahun 1994 tertanggal 14 Oktober Tahun 1994, pada dasarnya substansi dan jiwa SEMA ini sama dengan SEMA No.2 Tahun 1959 dan No.01 Tahun 1971. Oleh karena itu persyaratan yang disebut dalamnya sama dengan SEMA No.2 Tahun 1959 sebagaimana yang telah diuraikan di atas, dengan demikian syarat kuasa khusus adalah syarat yang telah dideskripsi dengan pembahasan SEMA No.2 Tahun 1959 Yaitu:

- Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan;
- Menyebut kompetensi relative;
- Menyebut identitas dan kedudukan para pihak, dan menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang di perkarakan;

Bahwa seperti yang telah dijelaskan, syarat ini bersifat kumulatif dan tidak terpenuhinya salah satu syarat, mengakibatkan kuasa tidak sah; (M.Yahya Harahap, berbagai Permasalahan Formil Dalam Gugatan Perdata, Varia Peradilan Edisi 99 Hal 129-130)

Bahwa Surat Kuasa Hukum Penggugat tanggal 28 November 2022 telah memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam SEMA Nomor 6 Tahun 1994 jo SEMA Nomor 02 Tahun 1959, dan SEMA Nomor 01 Tahun 1971, yakni telah dengan jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan dengan;

- Menyebut kompetensi relative;
- Menyebut identitas pihak dan kedudukan para pihak, dan identitas objek sengketa, atau dengan menyebutkan nomor register perkara.

Bahwa ketentuan tersebut **beralasan hukum terhadap eksepsi Surat Kuasa Cacat Formil dinyatakan tidak dapat diterima;**

9. Bahwa selanjutnya Penggugat akan menjawab Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi, dan Tergugat Intervensi I tentang **Obscuur Libel**

Bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 terlihat tidak cermat dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membaca dan memahami Gugatan yang diajukan Penggugat, sehingga gagal dalam menyusun jawaban yang Penggugat yakini adalah bentuk kepanikan akan kebohongan yang selama ini tidak terungkap. Perlu ditegaskan bahwa Penggugat yang memiliki Bukti Kepemilikan dengan asal usul yang jelas dan terang yaitu mengalihkan hak garap objek sengketa a quo dari Ahli waris almarhumah Setiawati kepada Penggugat berdasarkan Akta Pindahan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017, yang mana objek sengketa a quo telah digarap dan dikuasai oleh almarhumah Setiawati berdasarkan Akta Tanah No. 21 tanggal 9 September 1981, kemudian setelah almarhumah Setiawati meninggal dunia kemudian objek sengketa a quo beralih ke ahli waris almarhumah Setiawati berdasarkan surat pernyataan ahli waris tanggal 6 Pebruari 2012. kemudian keluar Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (SPORADIK) tanggal 05 Juli 2021;

Bahwa terhadap dalil eksepsi TERGUGAT angka 4 halaman 5 yang menyatakan "*...dimana luas tanah yang didalilkan milik Penggugat adalah seluas 20.000 M2, sedangkan apabila disandingkan dengan luas keseluruhan obyek sengketa a quo yaitu seluas kurang lebih 30.375 M2, sehingga dalil Penggugat tersebut terdapat perbedaan yang sangat signifikan...dst*" dalam hal tersebut TERGUGAT sangat tergesa-gesa menyatakan ukuran kepemilikan tanah perkara a quo, tanpa meneliti dan mengukur kepastian luas tanah Penggugat dengan yang bukan milik Penggugat. Tergugat merupakan Pejabat yang berwenang mengeluarkan KTUN ATR/BPN Kota Makassar, Sulawesi Selatan seharusnya lebih bijaksana terhadap persoalan yang dihadapi sehingga apabila Tergugat melakukan pembuktian yang benar dan sesuai aturan hukum, maka Penggugat berkeyakinan dan demi tegaknya hukum dan keadilan Penggugat adalah Pemilik yang sah terhadap Objek sengketa;

Bahwa mengenai eksepsi Tergugat tentang obscur liber adalah upaya untuk menguji apakah gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formil gugatan. Bahwa menurut Pasal 8 ayat (3) Rv (Reglement Op De Burgerlijke Rechts Vordering) menyatakan bahwa surat gugatan harus dibuat secara sistematis dengan unsur-unsur identitas para pihak, dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar dari gugatan serta petitum atau apa yang diminta/dituntut).

Bahwa ketentuan diatas menunjukkan bahwa, surat gugatan harus dibuat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sistematis yang minimal didalamnya harus memenuhi 3 unsur yaitu:

1. Para pihak (Subyek Hukum) gugatan;
2. Uraian alasan (Posita) sebagai dasar tuntutan;
3. Tuntutan (petitum) yang diminta.

Bahwa gugatan Penggugat telah menentukan serta mencantumkan identitas pihak-pihak dalam perkara yaitu Penggugat dan Tergugat, serta menerangkan objek sengketa secara jelas serta alasan/dasar dalam posita dan petitum telah diuraikan secara konstruktif dan sistematis sehingga syarat formil gugatan sesuai ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv (Reglement Op De Burgerlijke Rechts Vordering) telah terpenuhi.

Bahwa dengan demikian alasan eksepsi Tergugat tentang obscur libel tidak dapat dibenarkan dikarenakan alasan-alasan yang diletakan sebagai dasar eksepsi tidak relevan dan tidak memiliki kausalitas dengan syarat formil melainkan sudah memasuki pemahasan pokok perkara. Hal ini dimungkinkan pemahaman Tergugat yang keliru akibat kurang tajam memahami apa yang dimaksud dengan syarat formil. Oleh karenanya eksepsi Tergugat patut untuk ditolak atau setidaknya untuk dikesampingkan.

10. Bahwa selanjutnya Penggugat akan menjawab Eksepsi Tergugat II Intervensi I tentang **Nebis In Idem**

Bahwa mencermati dalil keberatan (eksepsi) Tergugat II Intervensi I, merupakan cermin Tergugat II Intervensi I **gagal total** dalam pemahaman nebis in idem. Bahwa landasan hukum adanya asas ne bis in idem adalah Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan sebagai berikut: "Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula."

Bahwa selanjutnya, terdapat pula beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung terkait asas tersebut, yaitu:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 145 K/Sip/1967 tertanggal 6 Desember 1967 yang kaedah hukumnya menyatakan: "Hakikat dari asas ne bis in idem



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah bahwa pihak-pihak yang berperkara adalah sama dan barang yang dipersengketakan adalah juga sama;”

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1982 tertanggal 21 April 1983 yang kaedah hukumnya menyatakan: “Terhadap suatu perkara, dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah diputuskan oleh Mahkamah Agung, berlaku asas *ne bis in idem*, mengingat sasaran kedua perkara itu pada hakikatnya adalah sama, yaitu pernyataan tidak sah jual beli tanah; pihak pokoknya juga sama;

Bahwa oleh karena itu, meskipun subjeknya berbeda, apabila objeknya sama, maka pada dasarnya gugatan tersebut harus dinyatakan *ne bis in idem*. Selain itu, putusan terdahulu tersebut haruslah bersifat positif, artinya telah masuk ke dalam pokok perkara yang bersangkutan. Namun demikian, terhadap suatu perkara yang diputus dalam suatu putusan yang bersifat negatif, yaitu pertimbangan dan diktum putusan belum menentukan dengan pasti status dan hubungan hukum tertentu mengenai hal dan objek yang disengketakan, kemudian diajukan kembali dalam suatu gugatan, maka dalam perkara tersebut tidak berlaku asas *ne bis in idem* (vide, M Yahya Harahap dalam buku “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan”, Jakarta, Sinar Grafika, 2017, halaman 505 dan 506);

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, Penggugat berpendapat bahwa gugatan penggugat tidak *ne bis in idem* dan karenanya eksepsi *ne bis in idem* haruslah dinyatakan ditolak;

- B. Bahwa selanjutnya Penggugat akan menjawab Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang **Gugatan Prematur**.

Bahwa titik kekeliruan Tergugat II Intervensi sehingga menganggap sengketa *aquo domain* Peradilan Umum karena Tergugat II Intervensi **masih minor** pemahaman sehingga gagal memetakan jenis sengketa yang terjadi.

Bahwa sebagaimana telah dikemukakan bahwa objek sengketa sebagai KTUN mengalami cacat formil karena dalam proses penerbitannya mengalami cacat substansi sehingga patut dinyatakan tidak sah dan batal. Pengujian apakah objek sengketa terqualifikasi sebagai KTUN, apakah Tergugat berwenang mengeluarkan objek sengketa sebagai bentuk KTUN, apakah penerbitan objek sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas pemerintahan yang baik, apakah Penggugat sebagai pihak ketiga dirugikan kepentingannya, kesemua hal tersebut diperlukan pembuktian lebih lanjut dalam sidang pembuktian. Oleh karenanya eksepsi gugatan prematur telah memasuki pokok perkara, maka patut menurut hukum harus dikesampingkan.

C. DALAM POKOK PERKARA

DALAM POKOK PERKARA TERGUGAT

1. Bahwa Penggugat tetap berpegang teguh pada dalil-dalil sebagaimana terurai dalam gugatan Penggugat kecuali yang kecuali yang diakui kebenarannya oleh Penggugat;
2. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat angka 1 dan 2, tidak perlu Penggugat tanggapi, selanjutnya akan dibuktikan pada sidang agenda pembuktian;
3. Bahwa menanggapi dalil jawaban Tergugat angka 3 yang menyatakan "*...posita gugatan penggugat sama sekali tidak menjabarkan perbuatan-perbuatan administrasi yang mana telah dilanggar oleh tergugat...*" dalam hal tersebut TERGUGAT tempat tidak mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat. Perlu Penggugat tegaskan kembali nampaknya TERGUGAT lupa atau barangkali tidak mendasari ketentuan tertulis yang dilanggar Tergugat adalah:

Pasal 26 PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, pada pokoknya menyebutkan: "Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan". Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Adjudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.

Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan "Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1). Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Bahwa faktanya TERGUGAT telah membuat aturan tertulis yang dilanggarnya hal seperti ini sudah barang tentu tidak dapat dibenarkan, mengingat KTUN Objek Sengketa bersifat final dan telah senyatanya berdampak hukum bagi Penggugat, selanjutnya berujung pada dikeluarkannya KTUN Objek Sengketa telah cacat hukum dan patut kiranya Gugatan Penggugat untuk dikabulkan seluruhnya;

4. Bahwa untuk menanggapi dalil Jawaban TERGUGAT angka 4 yang menyatakan, *"...yang menjadi pertanyaan mendasar adalah kenapa Penggugat baru mempersoalkan mengenai prosedur penerbitan sertipikat a quo, terlebih ketika memperhatikan rentang waktu penerbitan sertipikat..."* dalam hal ini lagi-lagi TERGUGAT gagal paham memaknai Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diperbaharui dengan Undang-undang No. 9 Tahun 2004 serta pembaruan Undang undang No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mana telah sesuai dengan faktanya dan Penggugat tengah dalilkan, Bahwa: *"setelah Penggugat mendatangi kantor Tergugat untuk menanyakan proses penerbitan Surat Ukur, dan ini disampaikan oleh pegawai Kantor Pertanahan Kota Makassar (Tergugat) pada tanggal 22 Oktober 2022, dimana ada sertifikat perkara*

Halaman 78 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo”.

Dari sini cukup menerangkan bahwa Penggugat mengetahui setelah adanya hasil penerbitan surat ukur, yang tidak dapat dipungkiri masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-Undang. Oleh karenanya mohon kepada yang terhormat, Yang Mulia Hakim majelis pemeriksa perkara untuk dapat mengabulkan Gugatan dalam perkara *a quo* untuk seluruhnya;

5. Bahwa menanggapi dalil Jawaban TERGUGAT angka 5 TERGUGAT merasa telah sangat baik dalam menerbitkan KTUN objek sengketa *a quo*, terkait yang telah jelas dan terang Penggugat nyatakan dalam Vide Gugatan Penggugat halaman 19 sehingga tidak perlu diulangi lagi Penggugat minta TERGUGAT buktikan dalam sidang acara pembuktian nantinya;

DALAM POKOK PERKARA TERGUGAT II INTERVENSI I

1. Bahwa Penggugat tetap pada dalil-dalil sebagaimana terurai dalam Replik pada Eksepsi dan pada gugatan Penggugat semula kecuali yang tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Penggugat;
2. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat II Intervensi 1 pada angka 1 tidak perlu Penggugat tanggapi;
3. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat II Intervensi 1 pada angka 2 tidak perlu Penggugat tanggapi;
4. Bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat II Intervensi 1 angka 2, tidak perlu Penggugat tanggapi, karena telah diakui oleh Tergugat II Intervensi 1 dan selanjutnya akan dibuktikan pada sidang acara pembuktian;
5. Bahwa menanggapi dalil jawaban Tergugat II Intervensi 1, angka 3 adalah dalil yang belum tentu kebenarannya sehingga kami kira dalil tersebut terlalu dini untuk Tergugat II Intervensi 1 nyatakan secara sepihak, mengingat sejak awal proses hingga diterbitkannya KTUN Objek sengketa telah senyatanya dilakukan dengan Cacat Prosedur dan berujung Cacat hukum, dan hal ini telah sejalan dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 16 Jo Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, oleh karenanya mohon kepada yang terhormat, Yang

Halaman 79 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulia Hakim majelis pemeriksa perkara **dapat kiranya untuk seluruh Jawaban Tergugat II Intervensi 1 dinyatakan ditolak;**

6. Bahwa menanggapi dalil jawaban Tergugat II Intervensi 1, angka 4 yang pada pokoknya menyebutkan "...pemecahan Hak Guna Bangunan No. 20074/ Mattoangin tidak mematikan hak keperdataan dari Tergugat II Intervensi 1...dst" dalam hal ini Penggugat melihat kepanikan Tergugat II Intervensi 1 yang mana dalil tersebut belum terbukti dan masih harus dibuktikan kebenarannya dalam agenda pembuktian;
7. Bahwa menanggapi dalil jawaban Tergugat II Intervensi 1 angka 5 sampai dengan angka 8 karena telah diakui oleh Tergugat II Intervensi 1 dan selanjutnya **mari kita buktikan bahwa segala aturan yang telah kami uraikan diatas, Bukanlah hanya sebatas "Pajangan Konstitusi";**
8. Bahwa menanggapi dalil jawaban Tergugat II Intervensi 1 angka 9 sampai dengan angka 19 tidak perlu Penggugat tanggapi dan selanjutnya akan dibuktikan pada sidang acara pembuktian;

Berdasarkan fakta dan uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat, Tergugat II Intervensi, dan Tergugat II Intervensi I;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah:
 - 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.
 - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoangin, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.
 - 3) Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L. TANDIARY.

- 4) Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY)
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret :
 - 1) Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoanging, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk.
 - 2) Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.
 - 3) Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.
 - 4) Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY)

Dari sistem administrasi Pertanahan Kota Makassar.

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

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa Perkara A Quo ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Demikianlah Replik ini kami ajukan, atas perhatian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kami ucapkan terima kasih.

Tergugat menyampaikan Dupliknya secara tertulis pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, Rabu tanggal 15 Februari 2023



sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Bahwa kembali Tergugat tegaskan bahwa masih terdapat Sengketa Kepemilikan yang harus diselesaikan oleh Penggugat yang merupakan kewenangan dari Lembaga Peradilan Umum, yang meskipun dalam Gugatan Penggugat ditujukan terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara, akan tetapi harus lah dapat dibuktikan terlebih dahulu terhadap Obyek Sengketa *a quo* sehingga Penggugat yang merasa kepentingannya dirugikan benar-benar memiliki kedudukan hukum (*Legal Standing*)

Bahwa berdasarkan hal tersebut, sudah jelas Penggugat telah salah dan keliru dalam mengajukan Gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara, karena apabila kembali dicermati dalam dalil-dalil gugatan Penggugat, Penggugat membahas mengenai kepemilikan atas tanah Obyek Sengketa *a quo* sehingga untuk dapat menentukan siapa yang berhak terhadap tanah dimaksud adalah sengketa yang masuk dalam ranah keperdataan, sebagaimana hal ini diatur dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994** yang mana dinyatakan bahwa :

"Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena jelas sudah merupakan sengketa Perdata".

Kemudian, berdasarkan ketentuan **Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara** yang intinya menyatakan

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

2. Penggugat tidak memiliki kepentingan

Bahwa kembali Tergugat tegaskan, Penggugat tidak lah memiliki kepentingan terhadap Objek Sengketa *a quo* dikarenakan **tidak terdapat Putusan atau pun penetapan** bahwa Penggugat adalah pemilik sah terhadap Objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa *a quo* sebagaimana didalilkan dalam dalil gugatan Penggugat, sedangkan berdasarkan dalil gugatan Penggugat telah terdapat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20092/Mattoangin, Sertipikat Hak Milik Nomor 20255/Mattoangin, Sertipikat Hak Milik Nomor 20200/Bontorannu dan Sertipikat Hak Milik Nomor 20202/Mattoangin (Objek Sengketa *vide hal. 2 Gugatan Penggugat*) sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

Pasal 32

- (1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Sehingga berdasarkan peraturan tersebut, Penggugat tidak lah memiliki kepentingan terhadap Objek Sengketa *a quo*. Kemudian, bahwa terhadap dasar-dasar dari alas hak Penggugat sama sekali bukan lah bentuk kepemilikan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan tidak terdapat suatu hal yang membuktikan bahwa alas hak tersebut terletak di Obyek Sengketa *a quo*. Dengan demikian secara hukum gugatan Penggugat beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Lewat Waktu/Daluwarsa

Bahwa kembali Tergugat tegaskan, apa yang didalilkan Penggugat dalam Surat Gugatannya mengenai Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan dan Upaya Administrasi yang pada intinya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu merupakan dalil yang tidak benar karena apabila dilihat dari Objek Sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20092/Mattoangin terbit



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 11 April 2013, Sertipikat Hak Milik Nomor 20225/Mattoangin terbit pada tanggal 11 Mei 2015, Sertipikat Hak Milik Nomor 20202/Mattoangin terbit pada tanggal 30 Desember 2009 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 20200/Bontorannu terbit pada tanggal 5 Desember 2011 dimana apabila dilihat dari tanggal terbitnya tersebut telah lewat dari tenggang waktu sesuai Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terkait gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari, hal tersebut pula sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

kemudian apabila Penggugat menguasai fisik obyek lokasi tersebut, seharusnya Penggugat mengetahui terbitnya Sertipikat Objek Sengketa *a quo* diatas lokasi yang diklaim sebagai tanah Penggugat tersebut.

Selain itu pula, Penggugat tidak memanfaatkan ataupun menguasai obyek sengketa secara terbuka yang mana sangat nyata atas obyek sengketa sehingga kembali Tergugat sampaikan apakah Penggugat merupakan Subjek yang berhak terhadap Obyek Sengketa *a quo*?

Sehingga sangat berdasar bagi Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan tidak dapat diterima.

4. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Bahwa Tergugat tegaskan, bahwa terhadap Obyek Sengketa *a quo* terdapat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20092/Mattoangin terbit pada tanggal 11 April 2013, Sertipikat Hak Milik Nomor 20225/Mattoangin terbit pada tanggal 11 Mei 2015, Sertipikat Hak Milik Nomor 20202/Mattoangin terbit pada tanggal 30 Desember 2009 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 20200/Bontorannu terbit pada tanggal 5 Desember 2011 yang merupakan suatu bukti tanda kepemilikan hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang kuat sehingga terdapat ketidakjelasan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti akurat terkait dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya dan tidak diterangkan dengan jelas atau tegas dan pasti mengenai data-data yang terkait dengan objek perkara a quo yang disebutkan oleh Penggugat dalam Gugatannya maka gugatan ini dapat dinyatakan obscur libel/gugatan kabur. Sudah sepatutnya apabila gugatan yang diajukan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verlaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang dikemukakan dalam bagian eksepsi dipergunakan kembali pada bagian pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang sebelumnya diakui secara tegas oleh penggugat dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat;
3. Bahwa Penggugat dalam posita gugatan Penggugat sama sekali tidak menjabarkan perbuatan-perbuatan administrasi yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat dalam hal menerbitkan
 1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m 2 (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m 2 (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.
 3. Sertipikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu ,tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m 2 (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.
 4. Sertipikat Hak Milik Nomor :20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m 2 (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY);
4. Bahwa Tergugat merasa tidak perlu menanggapi semua yang ada pada Posita Gugatan Penggugat karena Penggugat tidak menjabarkan secara detail terhadap perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilanggar oleh Tergugat.

Halaman 85 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Dalam Eksepsi :

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

Dalam Pokok Perkara :

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

Tergugat II Intervensi 1 menyampaikan Dupliknya secara tertulis pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, hari Rabu tanggal 15 Februari 2023 terhadap replik Penggugat sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

A. KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa dalil-dalil terkait dengan kepemilikan tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar yang telah digarap dan kuasai oleh almarhumah Setiawati berdasarkan Akta Tanah No. 21 tanggal 9 September 1981 yang selanjutnya beralih ke ahli waris almarhumah, dimana ahli waris almarhumah Setiawati mengalihkan hak garap objek sengketa *a quo* kepada Penggugat merupakan peristiwa dan dalil perdata yang harus diuji kebenarannya oleh Pengadilan Negeri;
2. Bahwa Replik Penggugat yang membantah Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut sangat jelas menunjukkan ketidakpahaman Penggugat terhadap kompetensi absolut suatu pengadilan, mencermati seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya maupun dalam Repliknya yang tidak kontekstual, dimana Penggugat berupaya untuk mengaburkan dalil gugatannya terkait dengan mencantumkan bahwa Objek Sengketa *a quo* merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, namun dalil Penggugat kembali mengulang bahwa hal yang dipersengketakan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah mengenai hak keperdataan terhadap tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar.

Halaman 86 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa untuk selain dan selebihnya eksepsi yang termuat dalam jawaban Tergugat II Intervensi 1 tentang Kompetensi Absolut tidak ditanggapi oleh Penggugat, membuktikan Penggugat sendiri telah melakukan pengakuan dan membenarkan sengketa *a quo* milik Tergugat II Intervensi 1 tidak dapat diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar dalam perkara Nomor: 131/G/2022/PTUN.MKS, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Veklaard*).

B. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN

1. Bahwa Penggugat telah mengakui perbuatan rekayasa fakta/mengada-ada dimana Penggugat seharusnya melakukan pengecekan objek yang di klaim melalui Tergugat, akan tetapi fakta membuktikan Penggugat terlebih dahulu melakukan transaksi/ pemindahan/ penyerahan hak dari almarhumah setiawati kemudian sporadik terbit pada tanggal 05 Juli 2021, selanjutnya mengajukan permohonan pengukuran pada 25 November 2021 yang secara *mutatis mutandis* telah terbit objek sengketa sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Veklaard*).
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada angka 6 Repliknya halaman 7-9 terkait dengan jawaban atas Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan adalah dalil-dalil yang mengada-ada dan mencoba untuk mengaburkan fakta serta dalil-dalil Penggugat pada Gugatannya, pada faktanya Penggugat sama sekali tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan Gugatan terhadap Objek Sengketa *a quo*, dalil Penggugat mengenai perolehan hak atas tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar yang telah digarap dan kuasai oleh almarhumah Setiawati berdasarkan Akta Tanah No. 21 tanggal 9 September 1981 yang selanjutnya beralih ke ahli waris almarhumah, dimana ahli waris almarhumah Setiawati mengalihkan hak garap objek tanah *a quo* kepada Penggugat menunjukkan bahwa Penggugat tidak berhati-hati dalam menerima hak garap dari objek tanah *a quo*;
3. Bahwa pada faktanya, Sertipikat *a quo* merupakan pemecahan dari SHGB No. 20074/ Mattoangin, yang terbit pada tanggal 13 April 2005 diperoleh Tergugat II Intervensi 1 berdasarkan SPM No. 19/KM/III/1996, sehingga apabila dikaitkan dengan perolehan hak garap Penggugat berdasarkan Akta

Halaman 87 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017, maka telah nyata dan jelas selisih waktu yang terpaut cukup lama antara terbitnya Sertipikat *in casu* dengan perolehan hak garap Penggugat;

4. Bahwa mencermati seluruh dalil Penggugat, tidak ada satupun dalil Penggugat yang menjelaskan tentang hubungan hukum antara tanah yang diklaim Penggugat sebagai kepemilikannya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m2 (seribu sembilan ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk., di sisi lain, Penggugat memperoleh Sporadik pada tanggal 05 Juli 2021, yang justru membuktikan bahwa apabila benar adanya maka Penggugat tidak menguasai tanah *a quo* sejak tahun 1981 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat *a quo*, sehingga telah terang dan jelas tidak ada hubungan kausal antara Penggugat dengan Sertipikat *in casu*;
5. Bahwa apabila Penggugat berdalih kepentingan Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo* dikarenakan Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar, pada faktanya Penggugat telah kehilangan hak keperdataan terhadap Tanah *a quo*, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah terang dan jelas bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan Gugatan *a quo* sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga sudah sepatutnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Veklaard*).

C. GUGATAN TELAH LEWAT WAKTU/ DALUWARSA (EXCEPTIO TEMPORIS)

1. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada angka 7 Repliknya halaman 9-11 terkait dengan jawaban atas Eksepsi Gugatan Lewat Waktu/Daluwarsa (*exceptio temporis*) seluruhnya bertentangan dengan dalil Penggugat pada angka

Halaman 88 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



romawi III tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan dan Upaya Administrasi pada angka 6 sampai dengan 9 Gugatan *a quo*, pada faktanya sudah sangat terang dan jelas, bahwa Penggugat mengajukan permohonan 2 (dua) sertifikat masing-masing tertanggal **25 November 2021** dan **07 Mei 2022** dan Tergugat telah melakukan pengukuran pada tanggal **7 April 2022**, dalil-dalil *a quo* merupakan pengakuan dari Penggugat bahwa pada dasarnya Penggugat telah **mengetahui keberadaan Sertipikat *in casu***;

2. Bahwa apabila dikaitkan antara tanggal pengajuan Gugatan yaitu pada tanggal 25 November 2022 (*renvoi terakhir*) dengan tanggal Penggugat mengetahui adanya Sertipikat di atas tanah *a quo* yaitu sesaat setelah dilakukan pengukuran oleh Tergugat pada tanggal 07 April 2022, sehingga terdapat rentang waktu selama 232 hari antara diketahuinya keberadaan Sertipikat *in casu* dengan pengajuan Gugatan *a quo*;
3. Bahwa apabila Penggugat beralih mengenai tenggang waktu pengajuan Gugatan tetap tidak lewat waktu, pada faktanya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/ Mattoangin Surat Ukur Nomor: 00674/Mattoangin/2013 tanggal 11 April 2013, seluas 1.966 m², tercatat atas nama PT GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, TBK BERKEDUDUKAN DI MAKASSAR terbit pada tanggal 11 April 2013, Sertipikat *a quo* merupakan pemecahan dari SHGB No. 20074/ Mattoangin, yang terbit pada tanggal 13 April 2005 (terdapat putusan pengadilan perdata yang berkekuatan hukum tetap), sedangkan Gugatan *a quo* diajukan pada tanggal 25 November 2022 (*renvoi terakhir*), sehingga terdapat rentang waktu yang cukup lama sejak diterbitkannya Sertipikat *in casu* dengan pengajuan Gugatan oleh Penggugat. Telah terang dan jelas bahwa Gugatan Penggugat *a quo* telah lewat waktu (*exceptio temporis*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan



Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah tepat dan benar apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa Gugatan Penggugat telah Lewat Waktu.

D. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada angka 9 Repliknya halaman 13-15 terkait dengan jawaban atas Eksepsi Obscuur Libel adalah dalil yang keliru dan menunjukkan bahwa Penggugat tidak cermat dalam membaca dan memahami Jawaban dan Eksepsi Tergugat II Intervensi 1, selain itu Penggugat telah gagal dalam memahami Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) dan berusaha untuk menggunakan dasar hukum bentuk formil suatu gugatan untuk menjawab Eksepsi Gugatan Kabur, pada faktanya dalil-dalil Gugatan Penggugat saling bertentangan satu sama lain, hal ini dapat dilihat dari dalil Penggugat pada angka romawi V. Alasan-alasan Gugatan angka 7 huruf b, adalah dalil yang keliru dan mengada-ada serta bertentangan dengan dalil-dalil Penggugat pada Gugatannya, Penggugat mendalilkan menguasai dan menggarap Objek Sengketa *a quo* sejak tahun 1981 sampai sekarang tahun 2022, namun sebaliknya pada dalil angka romawi IV. Kepentingan Penggugat, angka 6 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat baru memperoleh hak garap pada tahun 2017;
2. Bahwa selain adanya pertentangan dalil, Gugatan Penggugat juga tidak memiliki dasar hukum yang jelas, Penggugat mendalilkan dalam Petitum untuk menyatakan batal atau tidak sah “*Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m2 (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk dst*”, namun dalam dalil-dalil Posita Penggugat, Penggugat telah gagal dalam merumuskan dasar hukum pengajuan Gugatan *a quo*, mencermati seluruh dalil-dalil Penggugat, tidak ada satupun dalil Penggugat yang menjelaskan dasar hukum yang menjadi konsekuensi logis dibatalkannya Sertipikat *a quo*;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah terang dan jelas bahwa



GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

hal ini sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/SIP/1973 serta pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", terbitan Sinar Grafika, Jakarta 2011, Halaman 446, sehingga sudah sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutus bahwa Gugatan Penggugat haruslah **ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*)**.

E. GUGATAN NE BIS IN IDEM

1. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada angka 10 Repliknya halaman 15-16 terkait dengan jawaban atas Eksepsi Obscuur Libel adalah pengulangan ketidakcermatan Penggugat dalam melihat dan menyusun Gugatannya sendiri, pada faktanya Gugatan Penggugat melekat asas *Nebis In Idem*, dalil Penggugat dalam gugatannya telah keliru dan tidak memahami isi dari Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan asas *Nebis In Idem*, yang dimana dalam SEMA tersebut jelas ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama dan Ketua Pengadilan TUN seluruh Indonesia. Yang pada pokoknya menerangkan agar asas *ne bis in idem* dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian hukum bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda baik di pengadilan yang berbeda lingkungan dan proses pengiriman ke Mahkamah Agung, pada faktanya Sertipikat *in casu* telah diuji melalui beberapa putusan, diantaranya sebagai berikut:
 - Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar nomor 04/G/2015/PTUN.MKS tanggal 02 Juli 2015 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar nomor 131/B/2015/PT.Tun Mks, tanggal 21 Januari 2016 *jo.* putusan Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi nomor 220 K/Tun/2016, tanggal 12 Agustus 2016 *jo.* putusan Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali nomor 60 PK/Tun/2017, tanggal 20 Juni 2017 yang kini telah berkekuatan hukum tetap.
 - Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50/G/2017/PTUN.MKS tanggal 30 november 2017 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar nomor 36/B/2018/PTTUN Mks, tanggal 09 Mei 2018 jo. putusan Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi nomor 510 K/Tun/2018, tanggal 08 Oktober 2018 jo. Penetapan eksekusi Nomor 03/PEN.EKS/G/2019/P.TUN.Mks, tanggal 17 Januari 2019.

- Dan telah pula didukung oleh putusan perdata Pengadilan Negeri Makassar nomor 189/Pdt.G/2021/PN MKS, tanggal 28 Oktober 2021 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tingkat Banding Nomor 106/PDT/2022/PT MKS, tanggal 15 Juni 2022, sehingga perkara *a quo* sangatlah jelas melekat asas *Ne Bis In Idem*.

2. Bahwa dikarenakan Sertipikat *in casu* telah diuji melalui keputusan pengadilan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 2 huruf (e) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara beserta penjelasannya, yang menyebutkan:

“Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”

Penjelasan ketentuan Pasal 2 Huruf (e):

“Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud pada huruf ini umpamanya:

1. *Keputusan Badan Pertanahan Nasional yang mengeluarkan sertifikat tanah atas nama seseorang yang didasarkan atas pertimbangan **putusan pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap**, yang menjelaskan bahwa tanah sengketa tersebut merupakan tanah negara dan tidak berstatus tanah warisan yang diperebutkan oleh para pihak.*
 2. ***Keputusan serupa angka 1, tetapi didasarkan atas amar putusan pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.***
 3. *Keputusan pemecatan seorang notaris oleh Menteri yang tugas dan tanggung jawabnya meliputi jabatan notaris, setelah menerima usul Ketua Pengadilan Negeri atas dasar kewenangannya menurut ketentuan Undang-Undang Peradilan Umum.*
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah terang dan jelas bahwa Gugatan Penggugat melekat asas *Ne Bis in Idem*, oleh karenanya, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Veklaard*).

Halaman 92 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



DALAM POKOK PERKARA

Bahwa mohon apa yang dikemukakan oleh Tergugat II Intervensi 1 dalam Eksepsi di atas dianggap merupakan satu kesatuan dan menjadi bagian tidak terpisahkan dengan Duplik dalam Pokok Perkara ini. Untuk lebih jelasnya, agar Majelis Hakim Yang Mulia dapat memeriksa perkara *a quo* sesuai dengan kebenaran formil dengan tidak mengesampingkan kebenaran materil di dalamnya, maka Tergugat II Intervensi 1 membagi pokok-pokok permasalahan yang di ajukan oleh Penggugat serta mengemukakan kronologis dari duduk perkara sebagai berikut:

1. Bahwa tidak terdapat hal yang baru dalam dalil-dalil Penggugat pada Pokok Perkara dalam Repliknya, dalil Penggugat pada angka 2 dan 3 Repliknya halaman 19-20 adalah bukti pengakuan terhadap seluruh dalil-dalil Tergugat II Intervensi 1;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Repliknya angka 5 halaman 20 yang pada pokoknya menyatakan "*Bahwa menanggapi dalil jawaban Tergugat II Intervensi 1, angka 3 adalah dalil yang belum tentu kebenarannya sehingga kami kira dalil tersebut terlalu dini untuk Tergugat II Intervensi 1 nyatakan secara sepihak, mengingat sejak awal proses hingga diterbitkannya KTUN Objek sengketa telah senyatanya dilakukan dengan Cacat Prosedur dan berujung Cacat hukum, ... dst*", dalil-dalil *a quo* adalah dalil yang mengada-ada, pada faktanya Penggugat telah gagal dalam menyusun dan mendalilkan hubungan hukum serta kesalahan administrasi dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/ Kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m2 (seribu sembilan ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk yang merupakan pemecahan Hak Guna Bangunan No. 20074/ Mattoangin dimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 20074/ Mattoangin yang penerbitannya telah sesuai dengan ketentuan Pasal 23 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Repliknya angka 6 halaman 20 yang pada pokoknya menyatakan "...



dalam hal ini Penggugat melihat kepanikan Tergugat II Intervensi 1 yang mana dalil tersebut belum terbukti dan masih harus dibuktikan kebenarannya dalam agenda pembuktian”, dalil-dalil a quo adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, pada faktanya pemecahan Hak Guna Bangunan No. 20074/ Mattoangin tidak mematikan hak keperdataan dari Tergugat II Intervensi 1, hal ini sebagaimana dituangkan dalam Surat Nomor 1545/600-73/VII/2013 tertanggal 31 Juli 2013 Perihal: Permohonan penjelasan sertipikat Hak Guna Bangunan PT. Gowa Makassar Tourism Development, Tbk yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Selatan, selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 48 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah secara tegas dan jelas mengatur bahwa pemecahan sertipikat tidak menghilangkan hak keperdataan atas bidang tanah, adapun bunyi ketentuan Pasal 48 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

“Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula”

4. Bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat dalam Repliknya tidak relevan dan sangat tidak berdasar hukum terkait dengan pokok permasalahan a quo, maka sangat berdasar bagi Majelis Hakim Yang Mulia perkara a quo untuk menolak seluruh dalil gugatan Penggugat.

Demikian Duplik Tergugat II Intervensi 1 atas Replik Penggugat, oleh karena itu mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo, agar berkenan memberi putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi 1 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*). Atas segala perhatiannya, berdasarkan keyakinan terhadap fakta dan hati nurani Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim, perkenankan kami Tergugat II Intervensi 1 perkara *a quo*, untuk mengucapkan terima kasih.

Tergugat II Intervensi 2 dan 3 menyampaikan Dupliknya secara tertulis pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, hari Rabu tanggal 15 Februari 2023 terhadap replik Penggugat sebagai berikut;

1. Bahwa para Tergugat II Intervensi dengan ini menyatakan tetap pada dalil-dalil eksepsi dan jawabannya tertanggal 25 Januari 2023 yang sudah di upload ke aplikasi e-Court Mahkamah Agung RI oleh Kuasa Hukum para Tergugat II Intervensi via akun syahrirperadi@yahoo.com pada tanggal 25 Januari 2023 tersebut;
2. Bahwa para Tergugat II Intervensi menyatakan keberatan, membantah dan menolak seluruh dalil-dalil replik Penggugat tertanggal 07 Februari 2023 tersebut sebab dalil-dalil *a quo* tidak benar, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sepanjang Penggugat mengklaim sebagai pemilik atau mempunyai hak atas tanah obyek sertifikat hak milik atas nama para Tergugat II Intervensi tersebut dengan dalih atau alasan apapun;
3. Bahwa Penggugat tidak mengalami kerugian apapun dengan diterbitkannya sertifikat hak milik atas nama para Tergugat II Intervensi tersebut oleh Tergugat karena Penggugat tidak memiliki hak apapun atas tanah dimaksud;
4. Bahwa replik Penggugat tertanggal 07 Februari 2023 sebanyak 22 lembar tersebut mulai dari hal.1 s/d hal.22 tidak ada tanggapan/jawaban dan atau bantahan terhadap eksepsi dan jawaban Tergugat II Intervensi 2, Patrick Tanduary dan Tergugat II Intervensi 3, Wenny L. Tanduary. Penggugat membuat replik hanya atas eksepsi dan jawaban Tergugat dan Tergugat II

Halaman 95 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Intervensi 1 (GMTD)---tidak terhadap eksepsi dan jawaban para Tergugat II Intervensi.

5. Bahwa sikap Penggugat in casu replik a quo yang tidak menanggapi dan atau tidak membantah eksepsi dan jawaban dari para Tergugat II Intervensi tersebut menurut hukum adalah membenaran/pengakuan secara diam-diam atas kebenaran dalil-dalil para Tergugat II Intervensi tersebut;

Berdasarkan dalil-dalil duplik para Tergugat II Intervensi di atas ---**m o h o n**--kepada Ketua dan Majelis Hakim Anggota yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan seperti berikut:

A. Primair:

1. Menolak gugatan Penggugat, Hj. Rugaya Fatmawati untuk seluruhnya, setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, (niet ontvankelij verrklaark);
2. Menghukum Penggugat supaya membayar segala dan seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo.

B. Subsidair:

Apabila Pengadilan, cq Ketua dan Majelis Hakim Anggota yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya, ex aquo et bono.

Menimbang, bahwa Replik Penggugat dan Duplik Tergugat, Duplik Tergugat II Intervensi 1 serata Duplik Tergugat II Intervensi 2 dan 3 tersebut aslinya tersimpan dalam Sistem Informasi Pengadilan dan juga selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah dimeterai dan diberi tanda P - 1 s/d P - 31, yang perinciannya sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (Sporadik) tertanggal Makassar, 5 Juli 2021;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P-2 : Fotokopi sesuai asli, Permohonan Hak yang diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar tertanggal Makassar 26 April 2022;
3. Bukti P-3 : Fotokopi sesuai asli, Surat pernyataan tanah-tanah yang dipunyai pemohon H. Rugaya Fatmawati tertanggal Makassar 21 April 2022;
4. Bukti P-4 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan H. Rugaya Fatmawati perihal penguasaan atas tanah seluas 6000 m² tertanggal 21 April 2022;
5. Bukti P-5 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Permohonan Tanah Negara dari H. Rugaya Fatmawati tertanggal 24 April 2022;
6. Bukti P-6 : Fotokopi sesuai asli, Pelayanan Cek Pilot Bidang Tanah yang di keluarkan olah Kantor Pertanahan Kota Makassar;;
7. Bukti P-7 : Fotokopi sesuai asli, undangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar untuk ibu Rugaya Fatmawati dengan Nomor surat: SP.02.02/2066-73.71/IV/2022 tertanggal 5 April 2022;
8. Bukti P-8 : Fotokopi sesuai asli, Tanda terima dokumen dari Kantor Pertanahan, Nomor Berkas Permohonan: 25159/2022, tertanggal 17 Mei 2022;
9. Bukti P-9 : Fotokopi sesuai asli, Perihal Undangan dari Kepala Kantor Pertanahan Nomor : SP.02.02/1704-73.71/III/2022 tertanggal 18 Maret 2022;
10. Bukti P-10 : Fotokopi sesuai fotokopi, tanda terima dokumen dari Kantor Pertanahan nomor berkas permohonan 48547/2017;
11. Bukti P-11 : Fotokopi sesuai asli, kwitansi pembayaran

Halaman 97 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



pelayanan pendaftaran pencatatan blokir;

12. Bukti P-12 : Fotokopi sesuai asli, surat tanda terima laporan polisi Nomor:STTLP/420/IX/2017/SPKT tertanggal 20 September 2017;
13. Bukti P-13 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (Sporadik) atas nama Hj. Rugaya Fatmawati yang teregestrasi oleh Camat Mariso, No. 10.1/KMRS.SPRD/VII/2021, tertanggal 5 Juli 2021;
14. Bukti P-14 : Fotokopi sesuai asli, Permohonan Ha katas nama Hj. Rugaya Fatmawati tertanggal 29 September 2021;
15. Bukti P-15 : Fotokopi sesuai asli, Surat pernyataan tanah-tanah yang dikuasai Pemohon atas nama Hj. Rugaya Fatmawati tertanggal 29 September 2021;
16. Bukti P-16 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Hj. Rugaya Fatmawati tertanggal 29 September 2021;
17. Bukti P-17 : Fotokopi sesuai asli, Surat pernyataan dari Hj. Rugaya Fatmawati atas penguasaan tanah negara sejak tahun 2017 oleh almarhumah SETIAWATI;
18. Bukti P-18 : Fotokopi sesuai asli, Surat Keterangan Kematian dari Plt. Lurah Mariso Nomor: 181/S.Ket.K/KLM/IX/2021 atas nama SETIAWATI tertanggal 17 September 2021;
19. Bukti P-19 : Fotokopi sesuai asli, Surat Keterangan Nomor: 146/S.Ket/KLM/VII/2018 yang menyatakan bahwa SETIAWATI dan SETRAWATI adalah orang yang sama tertanggal 27 Juli 2018;
20. Bukti P-20 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Ahli waris Nomor: 035/KWRS/KLM/VIII/2018 yang



dikeluarkan Lurah Mariso tertanggal 14 Agustus 2018;

21. Bukti P-21 : Fotokopi sesuai asli, Surat Keterangan Ahli waris Nomor: 470/81/KMRS/VIII/2018 yang dikeluarkan Plt. Camat Mariso tertanggal 14 Agustus 2018;
22. Bukti P-22 : Fotokopi sesuai asli, Akta pemindahan dan penyerahan hak yang dibuat oleh Notaris Rinaldi Iksan Basong, SH. tertanggal 21 Juli 2017;
23. Bukti P-23 : Fotokopi sesuai asli, Surat permohonan bantuan pengamanan pelaksanaan pengukuran pengembalian batas yang ditujukan kepada Kepala Polrestabes Makassar tertanggal 3 Januari 2018;
24. Bukti P-24 : Fotokopi sesuai asli, Surat Keterangan dari Lurah Mattoangin Nomor: 474.4/241/KMT/IX/2021 tertanggal 20 September 2021;
25. Bukti P-25 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 29 Juni 2015;
26. Bukti P-26 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun 2022 atas nama Hj. Rugaya Fatmawati;
27. Bukti P-27 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB tahun 2021 atas nama Hj. Rugaya Fatmawati;
28. Bukti P-28 : Fotokopi sesuai asli, Laporan Pengukuran Pengembalian Batas/Penetapan Batas dari Kantor Pertanahan tanggal tertanggal 9 Februari 2018;
29. Bukti P-29 : Fotokopi sesuai fotokopi, Akte Keterangan Kepemilikan Nomor: 21 yang dibuat oleh Notaris J. Dumanauw, SH. Akta atas nama Tuan Drs.



Abdul Hamid R, tanggal 9 September 1981;

30. Bukti P-30 : Foto sesuai foto, Papan Bicara Tanah Garapan atas nama Hj. Rugaya Fatmawati seluas 14.000 m² yang terletak di Jl. Metro Tanjung Bunga, Kel. Mattoanging, Kecamatan Mariso, Kota Makassar.
31. Bukti P-31 : Foto sesuai foto, Papan Bicara Tanah Garapan atas nama Hj. Rugaya Fatmawati seluas 6.000 m² yang terletak di Jl. Metro Tanjung Bunga, Kel. Mattoanging, Kecamatan Mariso, Kota Makassar;
32. Bukti P-32 : Fotokopi sesuai asli, Pelayanan Cek Pilot Tanah Luas 14.000 m² (Empat Belas Ribu meter persegi);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 s/d. T-38, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Fotokopi sesuai asli, Buku Tanah Hak Milik No 20200/Bontorannu;
2. Bukti T-2 : Fotokopi sesuai asli, Gambar Situasi Nomo 1025/1976 (sakarang Surat Ukur No 00618/2009);
3. Bukti T-3 : Fotokopi sesuai asli, Buku Tanah Hak Milik No 20202/Mattoanging, tanggal 5 Desember 2011;
4. Bukti T-4 : Fotokopi sesuai asli, Surat Ukur Nomo 00626/2011, tanggal 25/10/2011 Kelurahan Mattoanging;
5. Bukti T-5 : Fotokopi sesuai asli, Buku Tanah Hak Milik No 20255/Mattoanging, tanggal 11 May 2015
6. Bukti T-6 : Fotokopi sesuai asli, Surat Ukur Nomo 00685/2014, tanggal 5/11/2014 Kelurahan Mattoanging;
7. Bukti T-7 : Fotokopi sesuai asli, Buku Tanah Hak Guna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No. 20092/Mattoanging, tanggal 1 April 2013;

8. Bukti T-8 : Fotokopi sesuai asli, Surat Permohonan Pemberian Hak atas nama Hj. Nursiah Dg. Sib0;
9. Bukti T-9 : Fotokopi sesuai asli, Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor: 352-520.1-53.01-2005 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama Hj. Nursiah Dg. Sib0 atas tanah di Kecamatan Mariso;
10. Bukti T-10 : Fotokopi sesuai asli, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah No: 360/PPTA/2005 tertanggal 7 April 2005;
11. Bukti T-11 : Fotokopi sesuai asli, Formulir isian 402, Permohonan Hak Milik atas nama Hj. Nursiah Dg. Sib0, tanggal 22 Februari 2005;
12. Bukti T-12 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Hj. Nursiah Dg. Sib0, tanggal 22 Maret 2005;
13. Bukti T-13 : Fotokopi sesuai asli, Pertimbangan Aspek Pengaturan Penguasaan Tanah Untuk Permohonan Pemberian Hak, Nomor : 166/PPT/HM/11/2004 tanggal 4 Februari 2005;
14. Bukti T-14 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan dari Hj. Nursiah Dg. Sib0, tanggal 11 Februari 1994;
15. Bukti T-15 : Fotokopi sesuai asli, Surat Keterangan No. 68/XII/MT/94 dari Lurah Mattoangin, tanggal 26 Desember 1994;
16. Bukti T-16 : Fotokopi sesuai asli, Daftar Keterangan Objek Untuk Ketetapan IPEDA Sektor Pedesaan dan Sektor Perkotaan Nomor: 423/P11/86 tanggal 25 Maret 1986;
17. Bukti T-17 : Fotokopi sesuai asli, Permohonan Balik Nama

Halaman 101 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Wenny Tanduary;

18. Bukti T-18 : Fotokopi sesuai fotokopi, Surat Perintah Penyitaan Nomor: Sp.Sita/117/IV/RES.1.9/2021/Reskrim, tanggal 23 April 2021 dan Tanda terima penyitaan tertanggal 3 Mei 2021;
19. Bukti T-19 : Fotokopi sesuai asli, Surat Permohonan Pengukuran atas nama Johny Tanduary tertanggal 20-10-2011;
20. Bukti T-20 : Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Milik Nomor: 20131/Mattoangin atas nama Ny. Wenny Tanduary;
21. Bukti T-21 : Fotokopi sesuai asli, Permohonan Hak Milik atas nama Rabai Dg. Nai;
22. Bukti T-22 : Fotokopi sesuai asli, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A I Nomor: 497/PPTA/2015;
- 23.. Bukti T-23 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Rabai Dg. Nai tanggal 8 Juli 2014;
24. Bukti T-24 : Fotokopi sesuai asli, Surat Keterangan Nomor: 682.1/07/KMT/V/2015;
25. Bukti T-25 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Fisik (SPORADIK);
26. Bukti T-26 : Fotokopi sesuai asli, Permohonan Balik Nama Patrick Tanduary;
27. Bukti T-27 : Fotokopi sesuai asli, Surat Kuasa dari Patrick Tanduary kepada Laode Alfian Djawali;
28. Bukti T-28 : Fotokopi sesuai asli, Akta Jual Beli Nomor: 196/2019;
29. Bukti T-29 : Fotokopi sesuai asli, Surat Permohonan Hak Guna Bangunan;
30. Bukti T-30 : Fotokopi sesuai asli, Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor

Halaman 102 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



47/PPTA/2004;

31. Bukti T-31 : Fotokopi sesuai asli, Notulen Rapat Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Pemberian Hak;
32. Bukti T-32 : Fotokopi sesuai asli, Daftar Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Lokasi yang telah dibebaskan PT. Gowa Makassar Tourism Development (GMTD) Grup 7 B di Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar;
33. Bukti T-33 : Fotokopi sesuai fotokopi, Surat Pernyataan Pengoperan /Pengalihan Hak Atas Tanah Legalisasi Nomor 19/KM/III/96;
34. Bukti T-34 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Pengoperan /Pengalihan Hak Atas Tanah Legalisasi Nomor 22/KM/III/96;
35. Bukti T-35 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Pengoperan /Pengalihan Hak Atas Tanah Legalisasi Nomor 20/KM/III/96;
36. Bukti T-36 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Pengoperan /Pengalihan Hak Atas Tanah Legalisasi Nomor 21/KM/III/96;
37. Bukti T-37 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Pengoperan /Pengalihan Hak Atas Tanah Legalisasi Nomor 23/KM/III/96;
38. Bukti T-38 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pernyataan Selisih Tanah;

Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda Bukti T.II.Intv 1 – 1 sampai dengan Bukti T.II.Intv 1 – 21, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Intv-1-1 : Fotokopi sesuai asli Salinan putusan, Salinan Putusan Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Makassar Nomor

162/PTS.PDT.G/1995/PN.UJ.Pdg tanggal
18 Juni 1996;

2. Bukti T.II.Intv-1-2 : Fotokopi sesuai asli Salinan putusan,
Salinan Putusan Pengadilan Tinggi
Makassar Nomor

428/PDT/1996/PT.UJ.Pdg tanggal 18
Januari 1997;

3. Bukti T.II.Intv-1-3 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pengoperan
Hak No. 19/KM/III/96, tanggal 16
Nopember 1996, yang di tanda tangani
oleh Camat Mariso;

4. Bukti T.II.Intv-1-4 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pengoperan
Hak No. 20/KM/III/1996, tanggal 16
Nopember 1996, yang di tanda tangani
oleh Camat Mariso;

5. Bukti T.II.Intv-1-5 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pengoperan
Hak No. 21/KM/III/1996, tanggal 16
Nopember 1996, yang di tanda tangani
oleh Camat Mariso;

6. Bukti T.II.Intv-1-6 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pengoperan
Hak No. 22/KM/III/1996, tanggal 16
Nopember 1996, yang di tanda tangani
oleh Camat Mariso;

7. Bukti T.II.Intv-1-7 : Fotokopi sesuai asli, Surat Pengoperan
Hak No. 23/KM/III/1996, tanggal 16
Nopember 1996, yang di tanda tangani
oleh Camat Mariso;

8. Bukti T.II.Intv-1-8 : Fotokopi sesuai asli Salinan putusan,
Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha
Negara Makassar Nomor
53/G.TUN/2007/PTUN.MKS tanggal 27
Februari 2008;

Halaman 104 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



9. Bukti T.II.Intv-1-9 : Fotokopi sesuai asli Salinan putusan, Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 43/B.TUN/2008/PT.TUN.MKS tanggal 1 Agustus 2008;
10. Bukti T.II.Intv-1-10 : Fotokopi sesuai asli Salinan putusan, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 231/Pdt.G/2008/PN.MKS tanggal 22 April 2009;
Fotokopi sesuai asli Salinan putusan,
11. Bukti T.II.Intv-1-11 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Makassar Nomor 295/Pdt/2009/PT.MKS tanggal 20 November 2009;
Fotokopi sesuai asli Salinan putusan,
12. Bukti T.II.Intv-1-12 : Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar Nomor 20/G.TUN/2012/PTUN.MKS tanggal 6 September 2012;
Fotokopi sesuai asli Salinan putusan,
13. Bukti T.II.Intv-1-13 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 04/B.TUN/2013/PT.TUN.MKS tanggal 12 Februari 2013;
Fotokopi sesuai asli Salinan putusan,
14. Bukti T.II.Intv-1-14 : Salinan Putusan Kasasi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 342K/TUN/2013, tanggal 30 September 2013;
Fotokopi sesuai fotokopi, Surat Nomor:
- 15 Bukti T.II.Intv-1-15 : 2095/600-73/XII/2012 tertanggal 5 Desember 2012 yang di keluarkan Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi-selatan. Perihal Perbaikan Data Fisik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Fotokopi sesuai asli, Tanda terima, Nomor
16. Bukti T.II.Intv-1-16 : Bukti Penyerahan 17096, Nomor Berkas Permohonan 19590/2013, tertanggal 15 Mei 2013;
- Fotokopi sesuai asli, Surat Nomor:
17. Bukti T.II.Intv-1-17 : 1545/600-73/VII/2013 tertanggal 31 Juli 2013, perihal permohonan penjelasan sertipikat Hak Guna Bangunan PT. Gowa Makassar Tourism Development, Tbk.yang dikeluarkan oleh Kanwil BPN Provinsi Sulawesi-selatan;
- 18 Bukti T.II.Intv-1-18 : Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 90092/Kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat Ukur No.00674/2013, tanggal 11/04/2013, tanggal 11/04/2013, luas 1.966 m² (Seribu Sembilan Ratus Enam Puluh Enam Meter Persegi) atas nama PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk berkedudukan di Makassar;
- 19 Bukti T.II.Intv-1-19 : Fotokopi sesuai asli, Hasil Pengecekan Lokasi Bidang Tanah melalui aplikasi Sentuh Tanahku, atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/Kelurahan Mattoangin;
- 20 Bukti T.II.Intv-1-20 : Fotokopi sesuai asli, Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Gowa Makassar Tourism Deselopment Tbk. Nomor ; 09, tanggal 25 Mei 2021, di buat dihadapan Notaris Ridwan Nawing, SH;
- 21 Bukti T.II.Intv-1-21 : Fotokopi sesuai asli, Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. GOWA MAKASSAR

Halaman 106 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



TOURISM DEVELOPMENT, Tbk Nomor:
AHU-AH.01.03-0356883 tertanggal 8 Juni
2021;

Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pbandingnya, masing-masing diberi tanda Bukti T.II.Intv 2 – 1 sampai dengan Bukti T.II.Intv 2 – 2, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Intv-2-1 : Fotokopi sesuai asli, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 20255/Kel. Mattoangin, tanggal 11 Mei 2015, Surat Ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, luas 504 m² (Lima Ratus Empat Meter Persegi) atas nama Patrick Tandiary;
2. Bukti T.II.Intv-2-2 : Fotokopi sesuai asli, lembar Salinan Akta Jual Beli No. 196/2019 tanggal 13 September 2019 yang dibuat oleh Notaris Ronald Tungari, SH., M. Kn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Makassar;

Tergugat II Intervensi 3 telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pbandingnya, masing-masing diberi tanda Bukti T.II.Intv 3.1.A sampai dengan Bukti T.II.Intv 3.8 A dan Bukti T.II.Intv 3.1.B sampai dengan Bukti T.II.Intv 3.5.B sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Intv 3-1.A : Fotokopi sesuai Fotokopi, Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 20200/Kel. Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh Meter Persegi) atas nama Ny. Wenny L. Tandiary;
2. Bukti T.II.Intv-3-2.A : Fotokopi sesuai Fotokopi, Akta Jual Beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 56/2009 tanggal 22 Juli 2009 yang dibuat oleh/dihadapan Earli Fransiska Leman, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Makassar;

3. Bukti T.II.Intv-3-3.A : Fotokopi sesuai Fotokopi, Salinan Buku Tanah Guna Bangunan No. 20003/Desa Bontorannu tanggal 10-2-1979, Gambar Situasi No. 1025 tanggal 31-8-1976, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh Meter Persegi) atas nama Nyonya Wenny L. Tanduary;
4. Bukti T.II.Intv-3-4.A : Fotokopi sesuai Fotokopi, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 91/Kel. Bontorannu tanggal 10-2-1979, Gambar Situasi No. 1025 tanggal 31-8-1976, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh Meter Persegi) atas nama Hatija, tanggal 17 Juni 1997 beralih secara hibah kepada Drs. Haji Moehammad Said;
5. Bukti T.II.Intv-3-5.A : Fotokopi sesuai Fotokopi, Laporan Hasil Penetapan Batas/Lokasi Bekas Hak Milik No. 91/Bontorannu dan lampirannya;
6. Bukti T.II.Intv-3-6.A : Fotokopi sesuai Fotokopi, Surat A.H. Marhendra, Presiden Direktur PT. GMTD Tbk, tanggal 12 November 2001 minta izin kepada H. M. Said (pemilik asal tanah, vide bukti T.II.Int.3.4.A) supaya Sebagian tanahnya a quo diberikan untuk dibuat jalan Metro Tanjung Bunga (Sekarang);
7. Bukti T.II.Intv-3-7.A : Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan tanggal 1 Agustus 2019



yang ditandatangani oleh AKBP Indratmoko SIK, Kasatreskrim Polrestabes Makassar;

8. Bukti T.II.Intv-3-8.A : Fotokopi sesuai asli, Surat Undangan Klarifikasi Wenny L. Tanduary tertanggal 4 Oktober 2017 dari Dirkrimum Polda Sulsel;
9. Bukti T.II.Intv-3-1.B : Fotokopi sesuai Fotokopi, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 20202/Kel. Mattoanging tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No. 00626/2011 tanggal 25/10/2011, luas 9.165 m² (Sembilan Ribu Seratus Enam Puluh Lima Meter Persegi) atas nama Nyonya Wenny L. Tanduary;
10. Bukti T.II.Intv-3-2.B : Fotokopi sesuai Fotokopi, Akta Jual Beli No. 29/JB/III/2008 tanggal 28 Maret 2008 yang dibuat oleh/dihadapan Earli Fransiska Leman, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Makassar;
11. Bukti T.II.Intv-3-3.B : Fotokopi sesuai Fotokopi, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 20131/Kel. Mattoanging tanggal 13 Mei 2005, Surat Ukur No. 00221/2005 tanggal 29/04/2005, luas 12.888 m² (Dua Belas Ribu Delapan Ratus Delapan Puluh Delapan Meter Persegi) atas nama Nyonya Wenny L. Tanduary;
12. Bukti T.II.Intv-3-4.B : Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan tanggal 19 Agustus 2013 yang ditandatangani oleh AKBP Indratmoko SIK, Kasatreskrim Polrestabes Makassar;



13. Bukti T.II.Intv-3-5.B : Fotokopi sesuai asli, Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (HP2HP) tanggal 23 November 2015 yang ditandatangani oleh AKBP Indratmoko SIK, Kasatreskrim Polrestabas Makassar;

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

Saksi Penggugat

1. **H. M. KAMIL, R, SH. (Saksi Pertama Penggugat)**

- Bahwa saksi mengenal Ibu Hj. Rugaya Fatmawati sejak tahun 1989;
- Bahwa saksi membenarkan kalau Ibu Hj. Rugaya Fatmawati memiliki tanah di daerah Metro Tanjung Bunga, lokasinya dekat dengan Gedung Upper Hills;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Ibu Hj. Rugaya Fatmawati memperoleh tanah tersebut dari Setiawati yang menggarap tanah tersebut seluas 20.000 m² (Dua Puluh Meter Persegi), kemudian Setiawati meninggal, lalu ahli waris mengalihkan hak garapannya berdasarkan akta notaris kepada Hj. Rugaya Fatmawati;
- Bahwa dahulu saksi pernah melihat papan bicara di lokasi objek sengketa, tetapi sekarang sudah tidak ada lagi, menurut keterangan papan bicara sudah dibongkar;
- Bahwa saksi membenarkan pada saat peristiwa peralihan hak saksi melihat langsung;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah Ibu Hj. Rugaya Fatmawati karena langsung diperlihatkan ibu Setiawati;
- Bahwa saksi membenarkan pada saat pengembalian batas dari BPN, saksi ikut menyaksikan peristiwa pengembalian batas, dan saksi membenarkan Bukti P-28 dokumen pengembalian batas ;
- Bahwa saksi lupa kapan peristiwa pengembalian batas itu terjadi, tanggal, bulan dan tahunnya;
- Bahwa pada saat penunjukan batas-batas dari Kantor Pertanahan ibu Setiawati meninggal dunia;
- Bahwa kegiatan yang saksi lihat pada saat pengembalian batas dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan yaitu pihak Pertanahan melakukan pengukuran dan memasang patok-patok batas;

- Bahwa sepengetahuan saksi sebelah utara adalah tanah negara, sebelah selatan batas Kelurahan Bontomarannu, sebelah barat empang dan sebelah timur jalan Metro Tanjung Bunga;
- Bahwa terkait papan bicara, ada 2 (dua) papan bicara yang saksi ketahui terpasang di lokasi objek sengketa, saksi membenarkan bukti P-30 dan bukti P-31;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nomor sertipikat mana saja yang dilakukan permohonan pengembalian batas;
- Bahwa saksi meyakini kegiatan pengembalian batas tersebut dilokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi hadir dilokasi objek sengketa pada saat pengembalian batas dari Kantor Pertanahan, saksi hanya ingin menyaksikan karena pada saat itu siapa saja bisa turut hadir menyaksikan;
- Bahwa saksi tidak mengenal semua nama berikut, Baso Dg. Bolo, Sangkala Cola, Boddo, Ambo Tang Dg. Tayang, Duding, Hamid, Zaenal, Sarro, Hj. Saleha;
- Bahwa saksi membenarkan mengenal Abdul Rahim Sesse karena beliau pengatur/koordinator didaerah tersebut;
- Bahwa saksi secara pribadi tidak mengenal Abd. Rahim Sesse;
- Bahwa saksi tidak tahu pasti kalau Abd. Rahim Sesse memiliki tanah dilokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau lokasi sekarang yang menjadi objek sengketa di Pengadilan TUN, sebelumnya telah diuji di Pengadilan Perdata;
- Bahwa untuk perkara di PTUN sendiri saksi baru mengetahuinya setelah saksi di minta untuk menjadi saksi;
- Bahwa saksi mengenal Ibu Setiawati;
- Bahwa sepengetahuan saksi Ibu Setiawati tidak memiliki nama lain;
- Bahwa sepengetahuan saksi Ibu Setiawati memiliki 4 (empat) orang anak;
- Bahwa saksi tidak hafal nama anak-anak dari Ibu Setiawati;
- Bahwa saksi hanya mngetahui kalau Ibu Hj. Rugaya Fatmawati

Halaman 111 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



memperoleh tanah tersebut dari Ibu Setiawati, tetapi kalau Ibu Setiawati memperoleh tanah tersebut dari mana saksi tidak mengetahuinya, yang saksi ketahui dahulu ibu Setiawati menggarap tanah tersebut tetapi dasar hak menggarapnya saksi tidak tahu;

- Bahwa saksi tidak mengetahui pajak apa saja yang dibayar pada saat di Notaris;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dasar kepemilikan tanah Ibu Setiawati;
- Bahwa sepengetahuan saksi peralihan hak itu terjadi tahun 2017 dari ibu Setiawati beralih ke Ibu Hj. Rugaya Fatmawati;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada ganti rugi dari Ibu Hj. Rugaya Fatmawati kepada ibu Setiawati atau ahli warisnya sejumlah 1,4 Milyar Rupiah;
- Bahwa seingat saksi nama notaris yang menangani perjanjian peralihan hak tersebut bernama Rinaldi Iksan Basong, SH.;
- Bahwa seingat saksi saat peristiwa pengembalian batas dilakukan pengukuran kembali dan pemberian patok dari kantor pertanahan;
- Bahwa saksi terakhir kali mengunjungi lokasi objek sengketa sekitar bulan Februari 2023;
- Bahwa saksi mengetahui kalau ada sporadik Penggugat di atas tanah objek sengketa;
- Bahwa saksi pernah melihat sporadik atas nama Ibu Hj. Rugaya Fatmawati;
- Bahwa setahu saksi ada 2 (dua) sporadik milik Penggugat diatas tanah objek sengketa terdiri dari 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) dan 6000 m² (enam ribu meter persegi);
- Bahwa saksi sering mengunjungi lokasi objek sengketa, hanya ingin mengetahui saja;
- Bahwa saksi lupa kapan tahun pastinya sporadik tersebut diterbitkan;
- Bahwa selain 2 (dua) sporadik yang saksi jelaskan sebelumnya, tidak ada sporadik lain diatas tanah lokasi objek sengketa;

2. **ANDI MUH. HASTA INDRA (Saksi ke 2 Penggugat)**

- Bahwa yang menyuruh saksi mengurus sporadik atas tanah objek sengketa adalah Ibu Hj. Rugaya Fatmawati;
- Bahwa selama proses pengurusan sporadik tersebut saksi tidak



pernah mendapat kendala ataupun kesulitan dari pihak-pihak terkait;

- Bahwa jumlah sporadik yang diminta pengurusannya oleh Ibu Hj. Rugaya Fatmawati sebanyak 2 (dua) dokumen sporadik terdiri dari 14.000 m² (Empat Belas Ribu Meter Persegi) dan 6000 m² (Enam Ribu Meter Persegi);
- Bahwa sebelum terbit sporadik ada kegiatan peninjauan lokasi oleh ibu Hj. Rugaya Fatmawati dan pihak kelurahan pada tahun 2021;
- Bahwa setelah terbit sporadik maka saksi mohonkan untuk penerbitan sertifikat di Kantor Pertanahan;
- Bahwa saksi membenarkan pernah melihat/menyaksikan langsung ada papan bicara dilokasi objek sengketa, pada saat permohonan sporadik pertama hanya terpasang satu papan bicara kemudian karena hilang beberapa waktu kemudian, saat pengurusan sporadik ke 2 dipasang kembali 2 (dua) papan bicara;
- Bahwa papan bicara tersebut terpasang disebelah selatan di lokasi yang luas 14.000 m² (Empat Belas Ribu Meter Persegi) dan didepan jalan seluas 6.000 m² (Enam Ribu Meter Persegi);
- Bahwa saksi terakhir kali mengunjungi lokasi objek sengketa sebelum Ramadhan;
- Bahwa objek sengketa berada di Kelurahan Mattoanging;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau ada permohonan pengembalian batas dari Ibu Hj. Rugaya Fatmawati di Kantor Pertanahan, yang saksi ketahui hanya sampai pada saat pengurusan sporadik;
- Bahwa sepengetahuan saksi ibu Hj. Rugaya Fatmawati memperoleh tanah objek sengketa dari anak-anak ibu Setiawati berdasarkan akta pelepasan hak;
- Bahwa saksi mengurus sporadik di Kelurahan;
- Bahwa benar ada formulir yang harus di isi dan menunjukkan dokumen administrasi pemilik;
- Bahwa pada saat pengurusan sporadik yang pertama untuk lokasi yang luasnya 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) tahun 2021 saksi mengurusnya bersama Hj. Rugaya Fatmawati, namun untuk sporadik berikutnya untuk lokasi yang luas 6.000 m² (enam ribu meter persegi) saksi mengurusnya sendiri;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jarak jeda waktu pengurusan antara sporadik yang pertama dengan sporadik yang kedua \pm 2 (dua) bulan;
- Bahwa untuk pengurusan sertipikat di Kantor Pertanahan, sporadik yang luasnya 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) diurus sendiri oleh ibu Hj. Rugaya Fatmawati, namun untuk sporadik yang luasnya 6.000 m² (enam ribu meter persegi) saksi dikuasakan ibu Hj. Rugaya Fatmawati untuk mengurus;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat namun tidak mengenal suami Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengenal H. Abd. Rasyid;
- Bahwa Batas-batas lokasi objek sengketa sepengetahuan saksi sebelah utara empang, sebelah selatan batas kelurahan, sebelah timur jalan metro tanjung bunga, sebelah barat empang;
- Bahwa saksi ke lokasi objek sengketa terakhir kali sebelum Ramadhan;
- Bahwa saksi pernah melihat pagar beton di lokasi objek sengketa pada tahun 2021;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membuat pagar tembok beton dilokasi objek sengketa;
- Bahwa selain sporadik ibu Hj. Rugaya Fatmawati, saksi tidak pernah mengurus sporadik untuk orang lain tetapi saksi pernah mengurus sporadik untuk sendiri namun berbeda karena sporadik pribadi saksi berasal dari SHM sedangkan sporadik ibu Hj. Rugaya Fatmawati bukan SHM melainkan tanah negara yang diberikan hak garapan;
- Bahwa lokasi tanah objek sengketa berada di antara dua kelurahan, Kelurahan Bonto Marannu dan Kelurahan Mattoanging;
- Bahwa yang mengeluarkan sporadik dari Kelurahan;
- Bahwa sebelum mengeluarkan sporadik, pihak kelurahan melakukan peninjauan ke lokasi;
- Bahwa saksi tidak mengenal ahli waris Setiawati, saksi hanya mengetahui berdasarkan dokumen pelepasan hak dari ahli waris Setiawati;
- Bahwa yang saksi lampirkan pada saat pengurusan sporadik berupa akta eigendom dan akta pelepasan hak Nomor 34 dari Setiawati kepada ibu Hj. Rugaya Fatmawati;

Halaman 114 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi pelepasan hak dari Setiawati kepada ibu Hj. Rugaya Fatmawati dilakukan oleh Notaris Rinaldy;
- Bahwa sepengetahuan saksi objek sengketa yang dipermasalahkan Hj. Rugaya Fatmawati berada pada satu hamparan;
- Bahwa saksi mengurus sporadik atas tanah tersebut sejak tahun 2021;
- Bahwa sejauh yang saksi lihat ada perbedaan keadaan dilokasi objek sengketa dari awal saksi melakukan pengurusan sampai saat terakhir saksi lihat dilokasi objek sengketa, sudah ada pembongkaran beberapa rumah;

Tergugat II Intervensi 1 juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya:

Saksi Tergugat II Intervensi 1

1. NEVRI RASYID (Saksi Pertama Tergugat II Intervensi 1)

- Bahwa saksi saat ini aktif bekerja untuk PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk. (PT. GMTD. Tbk) dengan tugas pokok saksi mengurus pembebasan lahan;
- Bahwa saksi tahu dasar perolehan hak PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (PT. GMTD. Tbk) dari sertipikat induk No. 20074 yang kemudian di pecah menjadi 5 sertipikat : mulai dari sertipikat 20092 s/d 20096;
- Bahwa sertipikat yang sekarang menjadi objek sengketa adalah sertipikat No. 20092 luasnya \pm 1900 m² (seribu Sembilan ratus meter persegi);
- Bahwa jumlah luas sertipikat induk No. 20074 sebelumnya \pm 7 HA;
- Bahwa saksi membenarkan tanah tersebut merupakan tanah garapan;
- Bahwa seingat saksi peralihan tersebut terjadi tahun 1996;
- Bahwa saat pembebasan lahan saksi ikut terlibat langsung, pada saat pemecahan sertipikat induk No. 20074 saksi menunjukkan batas bersama pemilik lahan, turut hadir staf kelurahan, staf kecamatan;
- Bahwa saksi mengetahui alasan kenapa sertipikat induk harus di bagi/dipecah menjadi 5 (lima) bagian untuk perbaikan administrasi kantor;
- Bahwa saksi bekerja untuk PT. GMTD Tbk sejak tahun 1995 s/d 2015;
- Bahwa selama saksi bekerja untuk PT. Gowa Makassar Tourism

Halaman 115 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Development Tbk (PT. GMTD. Tbk) saksi tidak pernah mendengar PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (PT. GMTD. Tbk) melakukan penjualan/peralihan hak;

- Bahwa saksi setiap hari melihat lokasi objek sengketa karena rumah saksi berada di lokasi jalan Tanjung Bunga dekat dengan lokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi mengetahui perihal adanya pagar tembok beton di lokasi objek sengketa karena tahun 2005 saat saksi masih aktif bekerja, saksi yang membangun pagar;
- Bahwa saat pembebasan lahan tahun 1996 lokasi tersebut masih dalam bentuk empang;
- Bahwa lokasi tersebut dilakukan penimbunan pada tahun 2004;
- Bahwa pemagaran tembok beton dilakukan pada tahun 2005 kemudian dipasang papan bicara bertuliskan Tanah Milik PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (PT. GMTD. Tbk);
- Bahwa setahu saksi pemilik lahan/empang sebelum dibebaskan PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (PT. GMTD. Tbk) bernama Nirwana yang memiliki luas lahan \pm 1300 m² (seribu tiga ratus meter persegi);
- Bahwa sepengetahuan saksi Nirwawa memiliki 3 (tiga) pecahan sertifikat No. 20092, No. 20093, No. 20094 dari sertifikat Induk;
- Bahwa saksi tidak mengenal Setiawati;
- Bahwa saksi sekedar tahu saja dengan H. Sibon;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan H. Said;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi objek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi Sertipikat No. 20092 terletak di Kel. Mattoangin Kec. Mariso;
- Bahwa luas pagar beton yang terpasang di lokasi objek sengketa sekitar \pm 20 HA;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Setiawati;
- Bahwa bentuk tanah/keadaan lokasi objek sengketa berupa Empang yang sudah terbagi menjadi petak2 persegi namun sekarang disebelah barat sudah ditimbuni;
- Bahwa pada saat dilakukan pemecahan terhadap sertifikat induk No.

Halaman 116 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



20074, saksi tidak pernah mendengar/ mengetahui ada sanggahan;

- Bahwa selama pembangunan pagar beton yang saksi kerjakan tidak pernah ada yang keberatan begitu pula pada saat penimbunan lokasi;

2. ASWAR (Saksi Kedua Tergugat II Intervensi 1)

- Bahwa saksi mulai bekerja di PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (PT. GMTD Tbk) sejak September 2012 sampai dengan sekarang;
- Bahwa saksi bekerja di bagian administrasi tepatnya sebagai supervisor legal di PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (PT. GMTD Tbk);
- Bahwa yang saksi ketahui perihal objek sengketa dimana semula PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (PT. GMTD Tbk) memiliki sertipikat induk No. 20074/Tahun 2005, lalu kemudian sertipikat induk tersebut di pecah menjadi 5 (lima) buah sertipikat, salah satunya Sertipikat No. 20092 yang menjadi objek sengketa saat ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi alasan sertipikat induk tersebut harus di pecah karena permintaan dari Kantor Pertanahan sekitar Bulan Desember 2012, Kantor pertanahan Makassar mengirimkan surat untuk dilakukan pemecahan atas sertipikat induk No. 20074 karena lokasinya berada di dua kelurahan yaitu Kelurahan Mattoangin dan Kel. Bontomarannu
- Bahwa sepengetahuan saksi total luas sertipikat induk sebelum ada pemecahan sertipikat 6,8 HA;
- Bahwa sepengetahuan saksi sertipikat objek sengketa ini pernah di uji sebelumnya di Pengadilan Negeri Makassar maupun di PTUN Makassar, terhadap putusan perdata yang mempersoalkan tentang kepemilikan atas sertipikat induk sudah inkraht;
- Bahwa saksi mengenal suami Ibu Hj. Rugaya Fatmawati yang bernama H. Kamil, saksi sering bertemu, memang saksi tidak langsung mendapatkan informasi dari H. Kamil bahwa beliau adalah suami dari Ibu Hj. Rugaya Fatmawati namun saksi mengetahui H. Kamil suami Ibu Hj. Rugaya Fatmawati dari pemberitahuan seorang teman;
- Bahwa saksi mengetahui yang membangun pagar di lokasi objek sengketa tahun 2010 adalah pihak PT. Gowa Makassar Tourism



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Development Tbk (PT. GMTD Tbk), kemudian pagar tersebut penah rusak dan dibangun kembali untuk kedua kalinya tahun 2012;

- Bahwa batas-batas lokasi objek sengketa yang saksi ketahui, sebelah utara tanah milik Jhony Tandary, sebelah selatan Kantor GMTD, sebelah timur jalan Metro Tanjung Bunga dan sebelah barat adalah tanah milih Jhony Tandary;
- Bahwa sepengetahuan saksi sertipikat induk Nomor 20074 dilakukan pemecahan sertipikat pada Desember 2012;
- Bahwa saksi bekerja pada PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (PT. GMTD Tbk) sejak tahun 2012;
- Bahwa sepengetahuan saksi SHGB terbit tahun 2005 karena saksi pernah melihat fisik SHGB tersebut secara langsung;
- Bahwa sepengetahuan saksi sertipikat yang menjadi objek sengketa saat ini berada di kelurahan Mattoangin;
- Bahwa saksi banyak mengetahui perihal sertipikat objek sengketa karena saksi bekerja dibagian legal yang mengurus administrasi perihal pemecahan sertipikat dan pengamanan aset;
- Bahwa selama saksi bekerja untuk PT. Gowa Makassar Tourism Development Tbk (PT. GMTD Tbk) saksi tidak pernah mendengar ada yang keberatan atas lokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi ikut terlibat dalam proses pemecahan sertipikat induk;
- Bahwa pada saat penunjukan batas dimana terjadi pemecahan sertipikat saksi tidak ikut menyaksikan, hanya diberi tahu peristiwa tersebut dari teman;
- Bahwa sepengetahuan saksi pernah ada mediasi sebelumnya dengan Penggugat;
- Bahwa pemecahan sertipikat diminta langsung oleh kantor pertanahan dengan alasan karena lokasi objek sengketa saat ini terletak di dua kelurahan yang berbeda;
- Bahwa saksi tidak kut terlibat langsung pada saat proses pemecahan sertipikat berlangsung;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak pernah mendengar keberatan dari ibu Hj. Rugaya Fatmawati;

Tergugat II Intervensi 2 dan 3 juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang



telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya:

Saksi Tergugat II Intervensi 2 dan 3

1. **ABBAS BANTANG (Saksi Pertama Tergugat II Intervensi 2 dan 3)**

- Bahwa saksi bekerja mengurus empang dilokasi objek sengketa sejak tahun 2007 s/d 2011 untuk Dg. Sib0, mulai tahun 2011 ke atas untuk bapak Jhonny Tanduary mengerjakan timbunan dan pembangunan pagar, jadi total saksi bekerja kurang lebih 7 tahun mulai dari Dg. Sib0, Hj. Najmiah dan Jhonny Tanduary;
- Bahwa bapak Jhonny Tanduary memperoleh tanah tersebut dari Hj. Najmiah yang sebelumnya Hj. Najmiah membeli dari Dg. Sib0;
- Bahwa selama saksi bekerja dilokasi objek sengketa tidak pernah mendapati ada orang yang keberatan;
- Bahwa saksi bekerja dengan bapak Jhonny Tanduary melibatkan banyak orang karena saat itu saksi sebagai mandor/pengawas pekerjaan;
- Bahwa saksi sudah tidak bekerja pada bapak Jhonny Tanduary karena sudah berakhir pada tahun 2011 ;
- Bahwa saksi walaupun bekerja untuk bapak Jhonny Tanduary tidak pernah mengetahui perihal sertipikat, hanya sebatas pekerja lapangan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jumlah pasti ukuran panjang dan luas pagar yang saksi kerjakan;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar atau mengetahui kalau ada orang lain yang menguasai lahan tersebut selain bapak Jhonny Tanduary;
- Bahwa sepengetahuan saksi hanya Bapak Jhonny Tanduary yang menguasai lokasi objek sengketa;

2. **ABD HARIS DG. SIKKI (Saksi Kedua Tergugat II Intervensi 2 dan 3)**

- Bahwa saksi bekerja saat itu dilokasi objek sengketa untuk bapak Said, namun pada tahun 1998 s/d 2011 saksi bekerja untuk bapak Jhonny Tanduary memasang pondasi;
- Bahwa saksi bekerja dilokasi objek sengketa sejak tahun 1998;
- Bahwa saksi menerangkan saat ini sudah tidak ada empang bapak Said;
- Bahwa selama saksi bekerja dilokasi objek sengketa tidak pernah ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang keberatan ada aktifitas lain yang saksi kerjakan untuk bapak Jhonny Tandiary;

- Bahwa selain saksi, ada yang bekerja bersama saksi yaitu Dg. Battang (Dg. Sib0);
- Bahwa luas empang bapak Said yang saksi kerjakan \pm 2 HA;
- Bahwa saksi mengetahui kalau luas empang tersebut \pm 2 HA karena diberi tahu bapak Said;
- Bahwa saat ini sudah tidak ada empang bapak Said;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dari mana H. Said memperoleh empangnya;
- Bahwa saksi bekerja sejak tahun 2008-2011
- Bahwa saksi sudah lama tidak mengunjungi lokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi mengingat penanda batu besar sebagai patok dilokasi objek sengketa;
- Bahwa saksi menjelaskan tidak ada nama lain selain H. Said dan H. Sib0 yang memiliki Empang;
- Bahwa saksi tidak pernah mengenal/mendengar nama Nirwana;

Tergugat tidak mengajukan ahli dan/atau saksi meskipun telah diberi kesempatan secara patut dalam persidangan;

Para Pihak telah mengajukan kesimpulan melalui Sistem Informasi Pengadilan pada waktu yang telah ditentukan;

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

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat baik dalam Gugatan awal tertanggal 25 November 2022 maupun Gugatan perbaikan yang telah disempurnakan pada tanggal 28 Desember 2022 adalah untuk menyatakan batal dan tidak sah surat keputusan tata usaha negara yaitu berupa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No. 00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY);

Menimbang, bahwa Tergugat telah membantah dalil Gugatan Penggugat dalam Jawabannya yang di upload dalam Sistem Informasi Pengadilan (E-court) tanggal 1 Februari 2022 yang berisi Jawaban dalam Eksepsi dan Jawaban Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Sela Nomor: 131/G/2022/PTUN.MKS tanggal 18 Januari 2023, Majelis Hakim telah menetapkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi 1 untuk Obyek Sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk; sebagai pihak Tergugat II Intervensi 2 untuk Obyek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY; sebagai pihak

Halaman 121 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi 3 untuk Obyek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618/2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY dan Obyek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No. 00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY);

Menimbang, bahwa untuk memudahkan penyebutan Tergugat II Intervensi 3 pada kepentingannya terhadap Obyek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618/2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY dan Obyek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No. 00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY), maka penyebutan Obyek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618/2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY disebutkan Tergugat II Intervensi 3A dan Obyek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No. 00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY) disebutkan Tergugat II Intervensi 3B;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 telah menyerahkan Jawabannya yang di upload ke dalam Sistem Infoemasi Pengadilan (E-court) sesuai dengan agendanya pada tanggal 25 Januari 2023. Dan dalam Jawabannya masing-masing Para Tergugat II Intervensi tersebut termuat Eksepsi dan

Halaman 122 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Jawaban Tergugat II Intervensi 1, Jawaban Tergugat II Intervensi 2 dan Jawaban Tergugat II Intervensi 3 Tergugat, maka untuk bertetap dalam Gugatannya, Penggugat telah mengajukan Repliknya yang di upload ke dalam Sistem Informasi Pengadilan (E-court) sesuai dengan agendanya pada tanggal 8 Februari 2023 guna membantah dalil Jawaban Tergugat dan Jawaban Para Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa untuk bertetap dalam Jawabannya baik Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 dengan kuasa hukum yang sama telah mengajukan Dupliknya masing-masing yang di upload ke dalam Sistem Informasi Pengadilan (E-court) sesuai dengan agendanya pada tanggal 15 Februari 2023;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil jawab-jinawabnya Para Pihak telah melakukan pembuktian yang dilakukan pemeriksaannya sesuai dengan agenda sidang yang telah ditentukan. Penggugat telah mengajukan bukti Surat bermaterai yang telah divalidasi dan diberi tanda sesuai dengan asli maupun copy dengan nomor P-1 sampai dengan P-31, Tergugat telah mengajukan bukti Surat bermaterai yang telah divalidasi dan diberi tanda sesuai dengan asli maupun copy dengan nomor T-1 sampai dengan T-38, Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan bukti Surat bermaterai yang telah divalidasi dan diberi tanda sesuai dengan asli maupun copy dengan nomor T.II.Intv.1-1 sampai dengan T.II.Intv.1-21, Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan bukti Surat bermaterai yang telah divalidasi dan diberi tanda sesuai dengan asli maupun copy dengan nomor T.II.Intv.2-1 sampai dengan T.II.Intv.2-2, Tergugat II Intervensi 3 telah mengajukan bukti Surat bermaterai yang telah divalidasi dan diberi tanda sesuai dengan asli maupun copy dengan nomor T.II.Intv.3-1.A sampai dengan T.II.Intv.3-8.A dan T.II.Intv.3-1.B sampai dengan T.II.Intv.3-5.B;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti Saksi dan memenuhi syarat formil, yang dihadirkan dalam persidangan perkara a quo sebanyak 2 (dua) orang

Halaman 123 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama H.M.Kamil.R.,SH dan Andi.Muh.Hasta.Indra. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 juga telah mengajukan bukti Saksi dan memenuhi syarat formil, yang dihadirkan dalam persidangan perkara a quo sebanyak 2 (dua) orang bernama Nevri.Rasyid dan Aswar. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 secara bersamaan juga telah mengajukan bukti Saksi dan memenuhi syarat formil, yang dihadirkan dalam persidangan perkara a quo sebanyak 2 (dua) orang bernama Abbas Bantang dan Abd.Haris Dg.Sikki. Bahwa Tergugat walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim namun Tergugat tetap tidak menghadirkan bukti Saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa pada tanggal 13 Maret 2023;

Menimbang, bahwa baik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 2 melalui akun e-courtnya masing-masing pada persidangan elektronik telah menyerahkan Kesimpulan pada Sistem Informasi Pengadilan tertanggal 11 April 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguraikan putusan sebagaimana dengan hukum acara peradilan tata usaha negara, pertimbangan hukum yang merupakan rangkaian dari fakta hukum yang terdiri dari persidangan (eletronik dan konvensional) dan aktualisasi kasus Obyek Sengketa a quo merupakan keyakinan Majelis Hakim yang bersumber dari 2 (dua) alat bukti sebagai syarat limitative. Bahwa Eksepsi yang telah dihadirkan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 dalam Jawabannya masing-masing melalui persidangan eletronik pada perkara Nomor: 131/G/2022/PTUN.MKS, maka wajiblah terlebih dahulu dipertimbangkan terlebih dahulu oleh Majelis Hakim perkara in casu sebelum mengadili pokok perkara. Rincian Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 tersebut adalah sebagai berikut;

I. Eksepsi Tergugat:

1. Eksepsi Mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut): -----

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam Surat Gugatannya Romawi IV

Halaman 124 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Kepentingan Penggugat pada halaman 6 (enam) angka 1 (satu) sampai dengan angka 13 (tiga belas) yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik dari tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar yang dimana telah digarap dan dikuasai oleh almarhumah Setiawati berdasarkan akta tanah No. 21 tanggal 9 September 1981 dan beralih ke ahli waris almarhumah Setiawati berdasarkan surat pernyataan ahli waris tanggal 6 Pebruari 2012 dan dari ahli waris almarhumah Setiawati dialihkan berdasarkan hak garap objek sengketa *a quo* kepada Penggugat berdasarkan Akta Pemindehan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat telah salah dan keliru dalam mengajukan Gugatan pada Peradilan Tata Usaha Negara, karena apabila dicermati dalam dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Penggugat menitikberatkan terhadap kepemilikan atas tanah sehingga masuk dalam ranah keperdataan Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat yang memiliki atas tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, seharusnya dibuktikan terlebih dahulu pada lembaga peradilan yang berwenang yaitu lembaga peradilan umum untuk menentukan apakah betul dalil Penggugat tersebut dengan dalil gugatan Penggugat di atas, sehingga masih terlalu dini (prematuur) bagi Penggugat untuk mengajukan gugatannya pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, oleh karena Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu terkait dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik terhadap tanah Sengketa *a quo* untuk memastikan kebenaran kepemilikan bidang tanah Para Penggugat tersebut, sebagaimana dalam Pasal 1865 Kitab

Halaman 125 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa:

"Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.", hal ini sebagaimana diatur dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994** yang mana dinyatakan bahwa:

"Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena jelas sudah merupakan sengketa Perdata";

Kemudian, berdasarkan ketentuan **Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara** yang intinya menyatakan:

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

2. Penggugat tidak memiliki kepentingan:

Bahwa sebagaimana telah Tergugat jelaskan pada Poin Pertama, Penggugat tidak lah memiliki kepentingan terhadap Objek Sengketa *a quo* dikarenakan **tidak terdapat Putusan atau pun penetapan** bahwa Penggugat adalah pemilik sah terhadap Objek Sengketa *a quo* sebagaimana didalilkan dalam

Halaman 126 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil gugatan Penggugat, sedangkan berdasarkan dalil gugatan Penggugat telah terdapat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20092/Mattoangin, Sertipikat Hak Milik Nomor 20255/Mattoangin, Sertipikat Hak Milik Nomor 20200/Bontorannu dan Sertipikat Hak Milik Nomor 20202/Mattoangin (Objek Sengketa *vide hal. 2 Gugatan Penggugat*) sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

Pasal 32

- (3) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
- (4) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Sehingga berdasarkan peraturan tersebut, Penggugat tidak lah memiliki kepentingan terhadap Objek Sengketa *a quo*;

3. Gugatan Lewat Waktu/Daluwarsa:

Bahwa apa yang didalilkan Penggugat dalam Surat Gugatannya mengenai

Halaman 127 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan dan Upaya Administrasi yang pada intinya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu merupakan dalil yang tidak benar karena apabila dilihat dari Objek Sengketa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20092/Mattoangin terbit pada tanggal 11 April 2013, Sertipikat Hak Milik Nomor 20225/Mattoangin terbit pada tanggal 11 Mei 2015, Sertipikat Hak Milik Nomor 20202/Mattoangin terbit pada tanggal 30 Desember 2009 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 20200/Bontorannu terbit pada tanggal 5 Desember 2011 dimana apabila dilihat dari tanggal terbitnya tersebut telah lewat dari tenggang waktu sesuai Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terkait gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari, hal tersebut pula sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”;

kemudian apabila Penggugat menguasai fisik obyek lokasi tersebut, seharusnya Penggugat mengetahui terbitnya Sertipikat Objek Sengketa *a quo* diatas lokasi yang diklaim sebagai tanah Penggugat tersebut;

Halaman 128 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu pula, Penggugat tidak memanfaatkan ataupun menguasai obyek sengketa secara terbuka yang mana sangat nyata atas obyek sengketa sehingga sebagaimana ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut";

Sehingga sangat berdasar bagi Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan tidak dapat diterima;

4. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*):

Bahwa apabila diperhatikan dalam dalil Gugatan Penggugat dimana luas tanah yang didalilkan milik Penggugat adalah seluas 20.000 M2, sedangkan apabila disandingkan dengan luas keseluruhan obyek sengketa *a quo* yaitu seluas kurang lebih 30.375 M2 sehingga dalil Penggugat tersebut terdapat perbedaan yang sangat signifikan yang mengakibatkan ketidakjelasan terhadap dasar gugatan penggugat yang mendalilkan bahwa sertipikat obyek sengketa *a quo* terbit di atas tanah milik penggugat. Maka berdasarkan hal tersebut, terdapat ketidakjelasan terhadap dasar hukum penggugat terkait dalil-dalil gugatannya yang tidak diterangkan dengan jelas atau tegas dan pasti mengenai data-data yang terkait dengan objek perkara

Halaman 129 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a quo yang disebutkan oleh Penggugat dalam Gugatannya maka gugatan ini dapat dinyatakan obscur libel/gugatan kabur;

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

II. Eksepsi Tergugat II Intervensi 1:

A. SURAT KUASA KHUSUS PENGGUGAT TIDAK SAH;

1. Bahwa mencermati Surat Kuasa Khusus Nomor: 537/SK-KHMA/XI/2022 tertanggal 23 November 2022, **Penggugat dan kuasanya tidak mencantumkan dengan jelas Objek Sengketa dalam perkara *a quo***, Penggugat dan kuasanya hanya mencantumkan Objek Sengketa sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/ Mattoanging;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 20255/ Mattoanging;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 20200/ Bontorannu;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 20202/ Mattoanging;

tanpa adanya kejelasan mengenai Objek Sengketa tercatat atas nama siapa, diterbitkan oleh siapa dan tanpa rincian surat ukur;

Halaman 130 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Kuasa Penggugat menggunakan nama depan Adv. dalam Surat Kuasa Khusus Nomor: 537/SK-KHMA/XI/2022 tertanggal 23 November 2022 yang tidak sesuai dengan nama yang tercantum dalam berita acara sumpah Advokat dan tidak sesuai pula dengan surat gugatannya, tidak dikenal istilah Adv dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2003 tentang Advokat;
3. Bahwa oleh karenanya, Surat Kuasa Khusus *a quo* tidak memenuhi syarat formil surat kuasa khusus sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR/ Pasal 147 ayat (1) Rbg dan Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, angka romawi I huruf D Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang berbunyi sebagai berikut:

*"Di dalam surat kuasa **harus disebutkan secara lengkap dan jelas pihak pemberi kuasa, pihak penerima kuasa dan pokok sengketa.** Penyebutan dan kawan-kawan sebagai pengganti penyebutan para pihak, menjadikan surat kuasa tidak jelas dan tidak dapat diterima."*

B. KOMPETENSI ABSOLUT:

1. Bahwa mencermati dalil Penggugat pada angka romawi IV halaman 6-7 Gugatan *a quo*, Penggugat sering mengulang dalil terkait dengan kepemilikan tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar yang telah digarap dan kuasai oleh almarhumah Setiawati berdasarkan Akta Tanah No. 21 tanggal 9 September 1981 yang selanjutnya beralih ke ahli waris almarhumah, dimana ahli waris almarhumah Setiawati mengalihkan hak garap objek sengketa *a quo* kepada Penggugat;
2. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, Penggugat telah salah dan keliru dalam menempatkan kompetensi peradilan, sehingga keliru mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, dalil-dalil

Halaman 131 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat *a quo* menitik beratkan pada hak keperdataan terhadap tanah seluas 20.000 M2 yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar;

3. Bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat menitikberatkan tentang kepemilikan hak atas tanah, sehingga sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

**Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 88
K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang berbunyi:**

"Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena jelas sudah merupakan sengketa Perdata";

Selain hal tersebut di atas, berdasarkan ketentuan **Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, mengatur:

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

C. GUGATAN TELAH LEWAT WAKTU:

Halaman 132 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalil Penggugat pada angka romawi III tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan dan Upaya Administrasi pada angka 6 sampai dengan 9 Gugatan *a quo* sudah sangat terang dan jelas, bahwa Penggugat mengajukan permohonan 2 (dua) sertifikat masing-masing tertanggal **25 November 2021** dan **07 Mei 2022** dan Tergugat telah melakukan pengukuran pada tanggal **7 April 2022**, dalil-dalil *a quo* merupakan pengakuan dari Penggugat bahwa pada dasarnya Penggugat telah **mengetahui keberadaan Sertipikat *in casu***;
2. Bahwa pada faktanya, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/Mattoangin Surat Ukur Nomor: 00674/Mattoangin/2013 tanggal 11 April 2013, seluas 1.966 m², tercatat atas nama PT GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, TBK BERKEDUDUKAN DI MAKASSAR terbit pada tanggal 11 April 2013, Sertipikat *a quo* merupakan pemecahan dari SHGB No. 20074/Mattoangin, yang terbit pada tanggal 13 April 2005 sedangkan Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* pada tanggal 25 November 2022 (*renvoi terakhir*), sehingga telah terang dan jelas bahwa Gugatan Penggugat *a quo* telah lewat waktu (*exceptio temporis*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan

Halaman 133 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah tepat dan benar apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* menyatakan bahwa Gugatan Penggugat telah Lewat Waktu;

PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN:

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan Gugatan *a quo* sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

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

2. Bahwa mencermati dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, telah terang dan jelas bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan Gugatan terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (seribu sembilan ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk dengan alasan hukum sebagai berikut:
 - Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Penggugat memiliki hak tanah seluas 20.000 M² yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoangin, Kecamatan Mariso, Kota Makassar yang telah

Halaman 134 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

digarap dan kuasai oleh almarhumah Setiawati berdasarkan Akta Tanah No. 21 tanggal 9 September 1981 yang selanjutnya beralih ke ahli waris almarhumah, dimana ahli waris almarhumah Setiawati mengalihkan hak garap objek sengketa *a quo* kepada Penggugat;

- Bahwa seharusnya Penggugat sebagai warga negara yang memiliki hak untuk terlebih dahulu melakukan pengecekan lokasi kepada Tergugat sebelum menerima hak garap dari ahli waris almarhumah Setiawati sebagaimana dalil Penggugat yang didasarkan pada Akta Pindahan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017;
 - Bahwa pada faktanya, Sertipikat *a quo* merupakan pemecahan dari SHGB No. 20074/ Mattoangin, yang terbit pada tanggal 13 April 2005 yang diperoleh Tergugat II Intervensi 1 berdasarkan SPM No. 19/KM/III/1996;
 - Mencermati seluruh dalil Penggugat, tidak ada satupun dalil Penggugat yang menjelaskan tentang hubungan hukum antara tanah yang diklaim Penggugat sebagai kepemilikannya dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m2 (seribu sembilan ratus enam puluh enam meter persegi) atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk.;
 - Bahwa di sisi lain, Penggugat memperoleh Surat pernyataan penguasaan Fisik (Sporadik) pada tanggal 05 Juli 2021, yang justru membuktikan bahwa apabila benar adanya maka pada tahun 2021 Penggugat tidak menguasai sejak tahun 1981 sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat *a quo*, sehingga telah terang dan jelas bahwa dalil-dalil Penggugat adalah dalil-dalil yang mengada-ada;
3. Bahwa mencermati gugatan PENGGUGAT yang diiringi dengan dokumen-dokumen yang dianggap telah diajukan kepada Tergugat untuk

Halaman 135 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat memenuhi syarat dalam mengajukan gugatan *a quo* berdasarkan Surat Penggugat yang didalilkan telah menempuh upaya administratif melalui surat perihal permohonan klarifikasi, tertanggal 24 Oktober 2022 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar;

Dalam gugatan *a quo*, PENGGUGAT belum pernah melakukan upaya administratif, oleh karena Surat tersebut tidak ditandatangani oleh Penggugat, hal ini berakibat secara hukum bahwasanya PENGGUGAT tidak pernah melakukan upaya administratif.;

Sehingga konsekuensi dari hal tersebut PENGGUGAT itu sendiri tidak pernah melakukan upaya administratif sebagaimana yang telah diterangkan pada halaman 5 dan halaman 6 gugatan *a quo* sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT.;

Tergugat II Intervensi 1 dalam hal ini berdasar pada dasar hukum yang telah disebutkan sendiri oleh Penggugat yakni pasal 48 ayat (2) UU No. 5 tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

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

Dan berdasarkan pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 tahun 2018 yang berbunyi:

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

Maksud dari hal tersebut di atas mengindikasikan bahwa secara hukum Penggugat tidak pernah melakukan upaya administratif karena upaya

Halaman 136 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

administratif yang dilakukan oleh Penggugat berdasar pada Surat yang tidak sah, oleh karenanya Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam perkara *a quo*, maka GUGATAN harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Veklaard*).;

D. GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*):

1. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat saling bertentangan satu sama lain, hal ini dapat dilihat dari dalil Penggugat pada angka romawi V. Alasan-alasan Gugatan angka 7 huruf b, adalah dalil yang keliru dan mengada-ada serta bertentangan dengan dalil-dalil Penggugat pada Gugatannya, Penggugat mendalilkan menguasai dan menggarap Objek Sengketa *a quo* sejak tahun 1981 sampai sekarang tahun 2022, namun sebaliknya pada dalil angka romawi IV. Kepentingan Penggugat, angka 6 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat baru memperoleh hak garap pada tahun 2017;
2. Bahwa selain adanya pertentangan dalil, Gugatan Penggugat juga tidak memiliki dasar hukum yang jelas, Penggugat mendalilkan dalam Petitum untuk menyatakan batal atau tidak sah "*Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m2 (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk dst*", namun dalam dalil-dalil Posita Penggugat, Penggugat telah gagal dalam merumuskan dasar hukum pengajuan Gugatan *a quo*, mencermati seluruh dalil-dalil Penggugat, tidak ada satupun dalil Penggugat yang menjelaskan dasar hukum yang menjadi konsekuensi logis dibatalkannya Sertipikat *a quo*; --
– Bahwa tidak jelasnya Gugatan Penggugat mengakibatkan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan kaidah hukum

Halaman 137 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/SIP/1973 serta pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, terbitan Sinar Grafika, Jakarta 2011, Halaman 446 sebagai berikut:

- Kaidah hukum dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/SIP/1973** yang berbunyi sebagai berikut:

“Jika gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”;

- Pendapat Yahya Harahap, S.H., menyatakan:

“Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan karena posita atau fundamentum petenti tidak menjelaskan dasar hukum (rechts ground) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke ground). Dalil seperti ini tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een deuidelijke en bepaalde conclusie).”;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah terang dan jelas bahwa **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**, sehingga sudah sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memutuskan bahwa Gugatan Penggugat haruslah **ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).**;

E. GUGATAN NE BIS IN IDEM:

Bahwa terhadap Gugatan Penggugat melekat asas *Nebis In Idem*, dalil

Halaman 138 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya telah keliru dan tidak memahami isi dari Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan asas *Nebis In Idem*, yang dimana dalam SEMA tersebut jelas ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama dan Ketua Pengadilan TUN seluruh Indonesia. Yang pada pokoknya menerangkan agar asas *ne bis in idem* dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian hukum bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda baik di pengadilan yang berbeda lingkungan dan proses pengiriman ke Mahkamah Agung, berdasarkan:

- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar nomor 04/G/2015/PTUN.MKS tanggal 02 Juli 2015 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar nomor 131/B/2015/PT.Tun Mks, tanggal 21 Januari 2016 *jo.* putusan Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi nomor 220 K/Tun/2016, tanggal 12 Agustus 2016 *jo.* putusan Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali nomor 60 PK/Tun/2017, tanggal 20 Juni 2017 yang kini telah berkekuatan hukum tetap;
- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar nomor 50/G/2017/PTUN.MKS tanggal 30 november 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar nomor 36/B/2018/PTTUN Mks, tanggal 09 Mei 2018 *jo.* putusan Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi nomor 510 K/Tun/2018, tanggal 08 Oktober 2018 *jo.* Penetapan eksekusi Nomor 03/PEN.EKS/G/2019/P.TUN.Mks, tanggal 17 Januari 2019.;
- Dan telah pula didukung oleh putusan perdata Pengadilan Negeri Makassar nomor 189/Pdt.G/2021/PN MKS, tanggal 28 Oktober 2021 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tingkat Banding Nomor 106/PDT/2022/PT MKS, tanggal 15 Juni 2022, sehingga perkara a quo sangatlah jelas melekat asas *Ne Bis In Idem*. Kemudian bahwa

Halaman 139 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan pasal 2 huruf (e) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:

"Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Kemudian dalam penjelasan:

"Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud pada huruf ini umpamanya:

- 1. Keputusan Badan Pertanahan Nasional yang mengeluarkan sertifikat tanah atas nama seseorang yang didasarkan atas pertimbangan **putusan pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap**, yang menjelaskan bahwa tanah sengketa tersebut merupakan tanah negara dan tidak berstatus tanah warisan yang diperebutkan oleh para pihak.;*
- 2. Keputusan serupa angka 1, tetapi didasarkan atas amar putusan pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum **tetap**.;*
- 3. Keputusan pemecatan seorang notaris oleh Menteri yang tugas dan tanggung jawabnya meliputi jabatan notaris, setelah menerima usul Ketua Pengadilan Negeri atas dasar kewenangannya menurut ketentuan Undang-Undang Peradilan Umum;*

Oleh karenanya, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk* Veklaard);

III. Eksepsi Tergugat II Intervensi 2 dan Eksepsi Tergugat II Intervensi 3:

1. Bahwa para Tergugat II Intervensi dengan ini membantah dan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui

Halaman 140 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tegas dan rinci dan tidak merugikan kepentingan hukum para Tergugat II Intervensi;

2. Bahwa para Tergugat II Intervensi dengan ini membantah, menolak dan menyatakan tidak benar, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat sepanjang :

a. mengklaim mempunyai hak (sebagai pemilik) atas tanah obyek :

- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20255/Mattoanging atas nama Patrick Tanduary;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20200/Bontorannu atas nama Nyonya Wenny L Tanduary;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20202/Mattoanging atas nama Nyonya Wenny Tanduary (Wenny L. Tanduary) untuk selanjutnya ditulis :
 - ✓ SHM No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tanduary;
 - ✓ SHM No.20202/Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tanduary dan;
 - ✓ SHM No.20200/Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tanduary dan atau;

b. mendalilkan Tergugat : salah, tidak benar, melanggar hukum, peraturan perundang-undangan yang berlaku karena menerbitkan :

- ✓ SHM No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tanduary;
- ✓ SHM No.20202/Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tanduary dan;
- ✓ SHM No.20200/Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tanduary;

3. Bahwa gugatan a quo prematur sebab Penggugat tidak/belum membuktikan hak kepemilikannya secara perdata melalui peradilan umum atas tanah dimaksud tetapi sudah mengklaim dirugikan dengan terbitnya SHM No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tanduary, SHM No.20202/ Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tanduary dan SHM No.20200/Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tanduary tersebut;

Bahwa mestinya Penggugat terlebih dahulu harus membuktikan/menunjukkan bukti hak kepemilikannya yang otentik di atas tanah obyek ketiga sertifikat a quo (berupa putusan peradilan perdata yang sudah memperoleh kekuatan

Halaman 141 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tetap bahwa Penggugatlah yang berhak atas tanah dimaksud atau sertifikat) lalu mendalilkan, Keputusan Tata Usaha Negara in casu ketiga sertifikat a quo yang diterbitkan oleh Tergugat telah merugikan Penggugat:

4. Bahwa sengketa yang obyeknya tanah in casu tanah seluas 20.000 M² yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoanging, Kecamatan Mariso, Kota Makassar (vide pada hal.4, poin/No.2, 3, 4, 6, 8, 10 dan hal.6, poin/No.3, 4, 6, 10) adalah kompetensi/kewenangan peradilan umum in casu Pengadilan Negeri Makassar untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya BUKAN peradilan tata usaha negara in casu Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tidak berwenang mengadili perkara a quo;

5. Bahwa gugatan Penggugat kabur (abscuurlibel) sebab ada 2 (dua) jenis obyek sengketa yang berbeda (sertifikat dan tanah) tetapi disatukan dalam surat gugatan perkara a quo yaitu :

a. **Sertifikat**, Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara in casu :

- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan No.20092/Mattoanging;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20255/Mattoanging;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20200/Bontorannu;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20202/Mattoanging;

(vide hal.2, alinea keempat) gugatan a quo (sengketa tata usaha negara) dan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

Dan;

- b. **Tanah** seluas 20.000 M² yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoanging, Kecamatan Mariso, Kota Makassar (vide pada

Halaman 142 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal.4, poin/No.2, 3, 4, 6, 8, 10 dan hal.6, poin/No.4, 6, hal.7 poin/No.10, hal.10 poin/No.8, huruf e) gugatan a quo (sengketa hak atas tanah) yang merupakan kewenangan peradilan umum untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya.;

Serta;

c. Menggabungkan 2 (dua) Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang sifat/jenisnya berbeda peradilannya untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkaranya yaitu :

- ❖ Sertifikat, Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara in casu : HGB No.20092/Mattoanging, SHM No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tandary, SHM No.20200/Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tandary dan SHM No.20202/Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tandaryb (Wenny L. Tandary) adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;
- ❖ Menolak untuk memproses permohonan 2 sertifikat Penggugat karena sudah ada sertifikat para Tergugat II Intervensi di atasnya serta mengandung sengketa perbuatan melawan hukum (vide hal.18 poin/No.27) gugatan a quo adalah kewenangan peradilan umum;

6. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas sebab menggabungkan 4 (empat) Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara in casu :

- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan No.20092/Mattoanging;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20255/Mattoanging;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20200/Bontorannu;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20202/Mattoanging;

Dalam 1 (satu) surat gugatan perkara a quo pada hal berbeda : prosedur, waktu, obyek dan subyeknya;

Halaman 143 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa sertifikat atas nama para Tergugat II Intervensi terbitnya sudah lebih dari 5 (lima) tahun sebagaimana tertera di bawah ini :

- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20255/Mattoanging terbit 11 Mei 2015 ;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20200/Bontorannu terbit 5 Desember 2011;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20202/Mattoanging terbit 30 Desember 2009;

8. **Bahwa** gugatan Penggugat terhadap ketiga sertifikat para Tergugat II Intervensi a quo melanggar hukum, peraturan perundang-undangan yang berlaku sebab sudah lewat waktu 5 (lima) tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 ttg Pendaftaran Tanah berbunyi : --

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

9. Bahwa Penggugat tidak konsisten mengajukan gugatan terhadap Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara in casu SHM No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tanduary, SHM No.20200/Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tanduary dan SHM No.20202/Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tanduaryb (Wenny L. Tanduary) karena "... karena dari pengukuran diketahui obyek sengketa ada didudukkan sertifikat milik orang lain ..." "... sehingga proses penerbitan Surat Ukur dan penerbitan sertifikat milik Penggugat tidak bisa diproses lebih lanjut" (vide hal.4, No.10) gugatan a quo---mestinya yang digugat oleh

Halaman 144 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah sikap Tergugat yang tidak memproses penerbitan surat ukur dan sertifikat yang dimohonkan oleh Peggugat;

Bahwa kumulasi (penggabungan) semacam itu tidak dibenarkan, melanggar ketentuan hukum acara karena karakter/sifat dari KTUN yang digugat berbeda in casu HGB beda dengan SHM dan berbeda dengan permohonan sertifikat yang dimohon Peggugat tidak bisa diproses lebih lanjut oleh Tergugat;

10. Bahwa alasan gugatan Peggugat sebagaimana terbaca pada hal.7 No.1 surat gugatan a quo berdasar dan merujuk pada Pasal 53 ayat (2) UU No.5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang bunyi selengkapnya :

Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan dimaksud;

Artinya, bahwa karena Tergugat, “menolak” in casu proses penerbitan surat ukur dan penerbitan sertifikat hak milik yang dimohon Peggugat tidak bisa diproses lebih lanjut (vie hal.4 No.10) sehingga harusnya yang gugat oleh Peggugat adalah sikap penolakannya Tergugat, “sertifikat hak milik yang dimohon Peggugat tidak bisa diproses lebih lanjut” BUKAN malah SHM No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tanduary, SHM No.20200/ Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tanduary dan SHM No.20202/Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tanduaryb (Wenny L. Tanduary). sehingga oleh karena itu gugatan Peggugat tersebut tidak benar, salah obyek karena mestinya yang harus digugat oleh Peggugat adalah penolakan Tergugat untuk “proses penerbitan surat ukur dan penerbitan sertifikat hak milik Peggugat tidak

Halaman 145 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bisa diproses lebih lanjut” tersebut;

Berdasarkan alasan hukum di atas gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.;

Menimbang, bahwa dari Eksepsi Tergugat, Eksepsi Tergugat II Intervensi 1 dan Eksepsi Tergugat II Intervensi 2 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 tersebut, bahwa dapatlah Majelis Hakim mengetahui apa yang telah ditentukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 dalam Eksepsinya masing-masing secara bersamaan yaitu sebagai berikut:

1. Eksepsi Kewenangan Mengadili;
2. Eksepsi Kepentingan;
3. Eksepsi Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah;
4. Eksepsi Lewat Waktu (daluwarsa) baik sesuai dengan ketentuan normatif Pasal 55 UU Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
5. Eksepsi Lewat Waktu (daluwarsa) sesuai dengan ketentuan normatif Pasal 32 Ayat (2) PP No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
6. Eksepsi Nebis In Idem;
7. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas;
8. Eksepsi Gugatan Penggugat Error in Obyekto;

Menimbang, terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 tersebut ada Eksepsi yang harus dipertimbangkan terlebih dahulu karena berkaitan dengan kewenangan sebagaimana telah ditentukan dan diatur dalam ketentuan normative Pasal 77 Ayat (1), dan ada Eksepsi yang bukanlah berkaitan dengan kewenangan sebagaimana telah ditentukan dan diatur dalam ketentuan normative Pasal 77 Ayat dengan Ayat (3), Pasal 77 Ayat (1) dan Pasal 77 Ayat (3) tersebut merupakan bagian dari Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berisi sebagai berikut:

(1) Eksepsi tentang Kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama

Halaman 146 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

(3) Eksepsi lain yang tidak mengenai Kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok perkara:

Menimbang, bahwa dari ketentuan normative Pasal 77 Ayat (1) Jo. Pasal 77 Ayat (3) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Kompetensi Absolut sebelum mempertimbangkan Eksepsi lain-lain yang memuat Eksepsi Kepentingan, Eksepsi Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah, Eksepsi Lewat Waktu (daluwarsa) Pasal 32 Ayat (2) PP No: 24 Tahun 1997, Eksepsi Nebis In Idem, Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas dan Eksepsi Gugatan Penggugat Error in Obyekto yang merupakan pertimbangan Majelis Hakim Dalam Pokok Perkara;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan sebagaimana isi dari Pasal 77 Ayat (1) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara:-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar merujuk kepada Pasal 50 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berisi sebagai berikut bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama;

Menimbang, bahwa sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat

Halaman 147 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana isi dari Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.Mks adalah sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No. 00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY);

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan hukum adalah apakah Obyek Sengketa a quo 1 sampai dengan Obyek Sengketa 4 adalah Keputusan Tata Usaha Negara? sebagaimana dimaksud Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 1986 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang berbunyi sebagai berikut;

Halaman 148 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 Angka 9 UU No.51 Tahun 2009:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.";

Pasal 1 Angka 7 UU No.30 Tahun 2014:

"Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.";

Menimbang, bahwa Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 juga Tergugat II Intervensi 3 pada pokoknya mendalilkan penerbitan Obyek Sengketa 1 sampai dengan Obyek Sengketa 4 terdapat permasalahan keperdataan karena Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan sebagai pemilik dari tanah seluas 20.000 M2 yang semula digarap dan dikuasai oleh almarhumah Setiawati berdasarkan akta tanah No. 21 tanggal 9 September 1981 dan beralih ke ahli waris almarhumah Setiawati berdasarkan surat pernyataan ahli waris tanggal 6 Pebruari 2012 dan dari ahli waris almarhumah Setiawati dialihkan berdasarkan hak garap objek sengketa *a quo* kepada Penggugat berdasarkan Akta Pemandahan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017. Maka Peradilan Umum haruslah terlebih dahulu harus menguji kepemilikan Penggugat dan ini sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang berbunyi sebagai berikut:**

"Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena jelas sudah merupakan sengketa Perdata;"

Halaman 149 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan sebagaimana isi ketentuan normative Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa Obyek Sengketa 1 sampai dengan Obyek Sengketa 4 merupakan Sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Guna Bangunan sesuai dengan "judul" Vide Pasal 16 Ayat (1) huruf a dan huruf b Jo, Pasal 4 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria, yang berisi sebagai berikut:

Pasal 16 Ayat (1) huruf a:

"Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah: a. hak milik.";

Pasal 4:

Ayat (1) "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.";

Ayat (2) "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.";

Ayat (3) "Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.";

Menimbang, bahwa Obyek Sengketa 1 sampai dengan Obyek Sengketa 4

Halaman 150 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan sertipikat yang diterbitkan oleh Tergugat selaku pengelola penyelenggara tanah di tempat kedudukannya Vide Pasal 6 Ayat (1) Jo. Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Junctis Pasal 1 angka 8 Jo. Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berisi sebagai berikut:

Pasal 5 PP No.5 Tahun 1997:

"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.";

Pasal 6 Ayat (1) PP No.5 Tahun 1997:

"Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.";

Pasal 1 Angka 8 UU No: 51 Tahun 2009:

"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.";

Pasal 1 Angka 8 UU No: 51 Tahun 2009:

"Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata.";

Menimbang, bahwa dengan merujuk kepada tugas dan fungsi Tergugat tersebut merupakan administrasi negara dan/atau administrasi pemerintahan yang merupakan tindakan hukum publik dan hal tersebut juga sesuai dengan pengertian Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau Keputusan Administrasi Pemerintahan merujuk kepada ketentuan normatif Pasal 1 Angka 9 Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan

Halaman 151 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. ketentuan normatif Pasal 1 Angka 7 Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang keduanya berisi sebagai berikut:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

“Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan”;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Obyek Sengketa 1 sampai dengan Obyek Sengketa 4 merupakan tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan ketentuan diatas. Dan Penggugat mempermasalahkan pengambilan keputusan yang dilakukan oleh Tergugat dengan menerbitkan Obyek Sengketa 1 sampai dengan Obyek Sengketa 4 diatas lahan Penggugat;

Menimbang, bahwa Sertipikat yang merupakan penetapan atau keputusan yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau instansi lainnya yang berada dibawah Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan Sertipikat terdapat data yuridis yang berisi riwayat tanah terkait dengan hak subyektif dari pemohon Sertipikat. In casu Obyek Sengketa 1 sampai dengan Obyek Sengketa 4 juga demikian dengan data yuridisnya, akan tetapi hak yang diuraikan oleh Penggugat dalam Gugatannya pada perkara a quo secara litigasi sesuai dengan hukum acara ketentuan normative Pasal 53 Ayat Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor; 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah terkait dengan kepentingan yang sifatnya hubungan hukum (causalitas);

Menimbang, bahwa dengan demikian Obyek Sengketa 1 sampai dengan Obyek

Halaman 152 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sengketa 4 oleh Tergugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang telah menimbulkan permasalahan sengketa tata usaha negara adalah menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar sebagai pengadilan di tingkat pertama untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya yang merujuk kepada Pasal 1 Angka 10 Jo. Pasal 50 Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dengan berwenangnya Pengadilan Tata Usaha Negara untuk sesuai dengan Pasal 50 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat dinyatakan oleh Majelis Hakim tidaklah di terima. Selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara bersamaan yaitu Eksepsi Kepentingan, Eksepsi Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah, Eksepsi Lewat Waktu (daluwarsa) Pasal 32 Ayat (2) PP No: 24 Tahun 1997, Eksepsi Nebis In Idem, Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas dan Eksepsi Gugatan Penggugat Error in Obyekto dengan aspek kewenangan, aspek procedural, aspek substansi dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi tersebut diatas merupakan eksepsi lain juga tidaklah termasuk dalam eksepsi kewenangan untuk di putus dalam pokok perkara sebagaimana isi dari ketentuan normatif Pasal 77 Ayat (3) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juga aspek kewenangan, aspek procedural dan aspek substansi juga asas-asas umum pemerintahan yang baik merupakan ketentuan normatif yang diatur dalam Pasal 53 Ayat 2 huruf dan huruf b Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa merujuk kepada ketentuan normatif Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berisi sebagai berikut:

Halaman 153 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Eksepsi Kepentingan yang didalilkan Tergugat dan Tergugat

II Intervensi 1 pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa **tidak terdapat Putusan atau pun penetapan** bahwa Penggugat adalah pemilik sah terhadap Objek Sengketa *a quo*;
- Bahwa itu juga didukung dengan Pasal 32 Ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah No: 24 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:
“Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”; *“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;*
- Bahwa Penggugat memperoleh Akta Tanah No. 21 tanggal 9 September 1981 yang digarap/ditujukan kepada almarhumah Setiawati dari ahli waris almarhumah

Halaman 154 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setiawati berdasarkan pada Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017 dan Penggugat tidak menguasai sejak tahun 1981;

- Bahwa Penggugat belum pernah melakukan Upaya Administrasi di Kantor Pertanahan Kota Makassar karena Penggugat tidak menandatangani surat perihal permohonan klarifikasi tertanggal 24 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa mengutip dan mengacu kepada pendapat hukum (doktrin) Indroharto dalam Buku II dengan judul "Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara" halaman 37, bahwa Kepentingan itu adalah adanya kepentingan yang berhubungan dengan nilai dan kepentingan berkaitan dengan proses, tentunya kepentingan juga tidak terlepas dari kaidah hukum "tiada kepentingan tiada gugatan" (no interest no action);

Menimbang, bahwa dengan adanya Gugatan Penggugat terhadap Obyek Sengketa a quo di Pengadilan Tata Usaha Negara yang tercatat dalam register perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS, hal itu merupakan kepentingan Penggugat yang berkaitan dengan proses litigasi, akan tetapi hal tersebut tidaklah serta merta mengakomodir kepentingan Penggugat yang berkaitan dengan nilai yang dilindungi oleh hukum, karena litigasi di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar adalah untuk mencari kebenaran materil (nilai yang dilindungi oleh hukum) oleh Majelis Hakim perkara in casu dengan memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara Vide Pasal 50 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui adanya kepentingan yang berkaitan dengan nilai yang dilindungi oleh hukum antara Penggugat dengan Obyek Sengketa-Obyek Sengketa a quo yang diterbitkan oleh Tergugat dan yang mana Obyek Sengketa I sampai dengan Obyek Sengketa IV tersebut diperuntukkan kepada pemegang haknya masing-masing, maka Majelis Hakim sesuai dengan asas keaktifan hakim (dominitus litis) telah melakukan rangkaian pemeriksaan berkas perkara yang diikuti dengan bagian penilaian terhadap dalil/pengakuan dalam jawab-jinawab yang didukung dengan bukti surat/saksi juga adanya pemeriksaan setempat terhadap Obyek Sengketa-Obyek Sengketa.

Halaman 155 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya Majelis Hakim dapatlah memetakan permasalahan yang juga merupakan fakta persidangan antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 juga Tergugat II Intervensi 2 maupun Tergugat II Intervensi 3 sebagai berikut:

- bahwa Penggugat memiliki tanah yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoanging, Kecamatan Mariso, Kota Makassar dengan alas hak Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017 yang didapatkan dari ahli waris Setiawati, yang mana Setiawati telah menggarap dan menguasai sebidang tanah/empang seluas 20.000 m² dengan Akta Tanah No.21 tanggal 9 September 1981 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara ----- : Tanah Negara

Sebelah Timur -----: Jl. Metro Tanjung Bunga

Sebelah Selatan ----- : Batas Kel.Bontorannu, Kec. Mariso Makassar

Sebelah Barat ----- : Empang

- bahwa diatas bidang tanah yang dikuasai Penggugat tersebut telah ada Sertipikat-Sertipikat yang menjadi Obyek Sengketa dalam Perkara in casu, dengan rincian sebagai berikut:

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.;

Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.;

Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal

Halaman 156 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh)

meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.;

Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY).;

- bahwa dari Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim perkara in casu bersama-sama Para Pihak dalam perkara tersebut di tanggal 13 Maret 2023 ditemukan fakta bahwa diatas bidang tanah seluas 20.000 m2 milik Penggugat terdapat Sertipikat-Sertipikat yang menjadi Obyek Sengketa dengan rincian sebagai berikut:

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.;

Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.;

Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.;

Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANDIARY (WENNY L.TANDIARY).;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemetaan permasalahan yang juga merupakan fakta persidangan tersebut dapatlah diketahui antara Penggugat dengan Tergugat yang berwenang menerbitkan Sertipkat-Sertipikat yang menjadi Obyek Sengketa-Obyek Sengketa, maupun dengan Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 selaku pemegang hak dari Sertipikat-Sertipikat terdapat permasalahan hukum yang harus diselesaikan oleh Para Pihak Perkara in casu tersebut melalui proses litigasi dengan terdaftarnya perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS juga mencakup materiil nilai yang harus dilindungi oleh hukum terhadap kepentingan Penggugat dalam Gugatannya terhadap Obyek Sengketa-Obyek Sengketa. Dan ini sesuai dengan asas hukum setiap keputusan akan selalu dianggap benar sampai dengan dibuktikan sebaliknya, maka hal itupun berlaku terhadap dasar Penggugat menggugat yaitu Akta Tanah No.21 tanggal 9 September 1981;

Menimbang, bahwa dengan benarnya Akta Tanah No.21 tanggal 9 September 1981 yang disandingkan dengan berita acara pemeriksaan setempat dengan adanya pengakuan Para Pihak yang telah tercatat dalam berita acara persidangan perkara a quo, maka kepentingan Penggugat yang berkaitan dengan materiil nilai yang dilindungi oleh hukum telah terakumulasi untuk dipenuhi, maka terhadap Eksepsi Kepentingan yang didalihkan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 patutlah untuk dinyatakan tidak diterima dan dengan tidak diterimanya eksepsi tersebut, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah;

Menimbang, bahwa Eksepsi Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah yang didalihkan Tergugat II Intervensi 1 menguraikan sebagai berikut:

- Bahwa mencermati Surat Kuasa Khusus Nomor: 537/SK-KHMA/XI/2022 tertanggal 23 November 2022, **Penggugat dan kuasanya tidak mencantumkan dengan jelas Objek Sengketa dalam perkara a quo**, Penggugat dan kuasanya hanya mencantumkan Objek Sengketa sebagai berikut:

Halaman 158 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/ Mattoanging;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 20255/ Mattoanging;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 20200/ Bontorannu;
- Sertifikat Hak Milik Nomor : 20202/ Mattoanging;

tanpa adanya kejelasan mengenai Objek Sengketa tercatat atas nama siapa, diterbitkan oleh siapa dan tanpa rincian surat ukur;

Menimbang, bahwa Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 KUH Perdata. Bahwa selanjutnya Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1795 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa surat kuasa yang sah mengacu kepada ketentuan normatif Pasal 56 Ayat (2) Undang-Undang Nomor:5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa setelah Majelis Hakim membaca surat kuasa khusus Penggugat baik yang pertama kali sejak pendaftaran maupun surat kuasa khusus perbaikan yang merupakan hasil tindak lanjut saran Majelis Hakim, ketentuan sahnya surat kuasa Penggugat tersebut telah sesuai dengan hukum positif yang berlaku di wilayah Indonesia, apalagi perbaikan Gugatan dan Surat Kuasa Khusus Penggugat yang dilakukan oleh Majelis Hakim perkara in casu merupakan penjabaran dari pemeriksaan persiapan dalam ketentuan normatif Pasal 63 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim dengan sahnya surat kuasa khusus Penggugat baik surat kuasa khusus awal dan surat kuasa khusus perbaikan, maka terhadap Eksepsi Kuasa Khusus Penggugat Tidak Sah sebagaimana didalilkan Tergugat II Intervensi 1 patutlah untuk dinyatakan tidak diterima. Dengan tidak diterimanya eksepsi tersebut, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Lewat Waktu (daluwarsa) diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juga serta diatur dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No: 24 Tahun

Halaman 159 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa Eksepsi Lewat Waktu (daluwarsa) baik diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara juga serta diatur dalam Pasal 32 Ayat (2) PP No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana dalil Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II intervensi 3, yang pada pokoknya secara bersama-sama menguraikan sebagai berikut:

- Bahwa Objek Sengketa-Obyek Sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 20092/Mattoangin terbit pada tanggal 11 April 2013, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 20225/Mattoangin terbit pada tanggal 11 Mei 2015, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 20202/Mattoangin terbit pada tanggal 30 Desember 2009 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 20200/Bontorannu terbit pada tanggal 5 Desember 2011 dimana apabila dilihat dari tanggal terbitnya tersebut telah lewat dari tenggang waktu sesuai Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terkait gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari;
- Bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu **tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut**, sebagaimana berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 160 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*, sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor; 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa *tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari Surat Keputusan Tata Usaha Negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 tahun 1986 dihitung secara kasuistik sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut*, sebagaimana isi dari kaidah hukum Yurisprudensi Nomor: 41/TUN/1994 tanggal 10 November 2010;

Menimbang, bahwa dari ketentuan normatif Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. kaidah hukum Yurisprudensi Nomor: 41/TUN/1994 tanggal 10 November 2010 yang disandingkan dengan Penggugat dalam perkara Nomor: 131/G/2022/PTUN.MKS, maka dapatlah diketahui dan merupakan bagian dari penilaian Majelis Hakim perkara a quo bahwa Penggugat bukanlah pihak yang langsung dituju oleh surat keputusan tata usaha negara berupa Sertipikat-Sertipikat yang telah dijadikan Obyek Sengketa-Obyek Sengketa dalam perkara in casu. Apalagi dengan kewajiban bagi Penggugat untuk terlebih dahulu melakukan upaya administratif terhadap Tergugat selaku pihak yang berwenang menerbitkan Obyek Sengketa-Obyek Sengketa dan telah dilakukannya upaya administratif tersebut dengan melakukan keberatan maupun banding dengan tanda terima dari Tergugat di tanggal 9 November 2022, maka perhitungan 90 hari pengajuan Gugatan bagi Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara dihitung sejak diterimanya surat yang merupakan hasil upaya administratif dari Tergugat tertanggal 8 November 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya *dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan*

Halaman 161 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut, sebagaimana berdasarkan ketentuan normatif dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa seperti diketahui dalam uraian Majelis Hakim pada Eksepsi kepentingan dimana Penggugat mendapatkan sebidang tanah dengan Akta Tanah No.21 tanggal 9 September 1981 dari ahli waris almarhumah Setiawati berdasarkan Akta Pindahan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017, maka bila disandingkan dengan Pasal 32 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, ditemukan fakta persidangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat saat penerbitan Obyek Sengketa-Obyek Sengketa tidaklah mengetahui dan belum mempunyai kepentingan terhadap Obyek Sengketa; -----
- Bahwa lingkup pemberlakuan penerbitan Obyek Sengketa-Obyek Sengketa hanyalah pada penyelenggara tanah di Indonesia yaitu Tergugat selaku pihak yang berkewajiban untuk menerbitkan Sertipikat atau surat keputusan tata usaha negara terhadap pemohon hak yaitu Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3;
- Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar merupakan sarana litigasi terhadap pemohon pencari keadilan untuk menguji tindakan in casu Tergugat terhadap produknya yaitu Obyek Sengketa-Obyek Sengketa;
- Bahwa klausula aturan 5 (lima) tahun sejak Obyek Sengketa-Obyek Sengketa diterbitkan tidak bisa lagi Penggugat menuntut pelaksanaan hak karena tidak mengajukan keberatan terhadap Tergugat dan Pemegang Hak merupakan rangkaian dari maksud dan tujuan pendaftaran tanah pada Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 yang lebih mengarah pengumuman/publisitas negative

Halaman 162 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana penjelasan pada Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor:

24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

- *Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini;*
- *Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.;*
- *Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitive verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita*

Halaman 163 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah. yaitu lembaga *rechisverwerking*; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut baik untuk Eksepsi Tenggang Waktu mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara mengacu kepada ketentuan normatif Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maupun Eksepsi Tenggang Waktu 5 (lima) tahun pengajuan keberatan terhadap Obyek Sengketa-Obyek Sengketa a quo mengacu kepada ketentuan normatif Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka Majelis hakim berpendapat untuk tidak menerima Eksepsi Tenggang Waktu baik dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara maupun dalam Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

Menimbang, bahwa dengan tidak diterimanya eksepsi tenggang waktu tersebut, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi *Nebis In Idem*;

Menimbang, bahwa Eksepsi *Nebis In Idem* yang didalilkan Tergugat II Intervensi 1 pada pokoknya menguraikan sebagai berikut:

- Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan asas *Nebis In Idem*, berdasarkan:
 - Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar nomor 04/G/2015/PTUN.MKS tanggal 02 Juli 2015 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar nomor 131/B/2015/PT.Tun Mks, tanggal 21 Januari 2016 *jo.* putusan Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi nomor 220 K/Tun/2016, tanggal 12 Agustus 2016 *jo.* putusan Mahkamah Agung pada tingkat Peninjauan Kembali nomor 60 PK/Tun/2017, tanggal 20 Juni 2017 yang kini telah berkekuatan hukum tetap;

Halaman 164 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar nomor 50/G/2017/PTUN.MKS tanggal 30 november 2017 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar nomor 36/B/2018/PTTUN Mks, tanggal 09 Mei 2018 *jo.* putusan Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi nomor 510 K/Tun/2018, tanggal 08 Oktober 2018 *jo.* Penetapan eksekusi Nomor 03/PEN.EKS/G/2019/P.TUN.Mks, tanggal 17 Januari 2019.;
- Dan telah pula didukung oleh putusan perdata Pengadilan Negeri Makassar nomor 189/Pdt.G/2021/PN MKS, tanggal 28 Oktober 2021 *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tingkat Banding Nomor 106/PDT/2022/PT MKS, tanggal 15 Juni 2022, sehingga perkara a quo sangatlah jelas melekat asas *Ne Bis In Idem*. Kemudian bahwa berdasarkan pasal 2 huruf (e) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:

“Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Kemudian dalam penjelasan:

“Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud pada huruf ini umpamanya:

- 1. Keputusan Badan Pertanahan Nasional yang mengeluarkan sertifikat tanah atas nama seseorang yang didasarkan atas pertimbangan **putusan pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap**, yang menjelaskan bahwa tanah sengketa tersebut merupakan tanah negara dan tidak berstatus tanah warisan yang diperebutkan oleh para pihak.;*
- 2. Keputusan serupa angka 1, tetapi didasarkan atas amar **putusan pengadilan perdata yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.;** --*

Halaman 165 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Keputusan pemecatan seorang notaris oleh Menteri yang tugas dan tanggung jawabnya meliputi jabatan notaris, setelah menerima usul Ketua Pengadilan Negeri atas dasar kewenangannya menurut ketentuan Undang-Undang Peradilan Umum;

Menimbang, bahwa asas nebis in idem tersebut oleh Mahkamah Agung RI telah membuat pedoman berupa Surat Edaran Nomor: 3 Tahun 2002, guna dipedomani dan menjadi petunjuk bagi badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung RI agar berkoordinasi terhadap pemeriksaan perkara yang sama baik obyek dan subyek;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa Obyek Sengketa-Obyek Sengketa dengan Subyek Hukum (pemegang hak sertipikat) di perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS, dengan rincian sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No. 00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY).;

Yang disandingkan dengan bukti Surat dari Tergugat II Intervensi 1, berupa putusan

Halaman 166 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan baik tingkat pertama sampai dengan tingkat kasasi, Majelis Hakim tidak menemukan fakta hukum yang mendudukkan Penggugat dan/ataupun almarhumah Setiawati pernah menjadi Subyek Hukum dalam bukti Surat in casu. Apalagi Obyek Sengketa-Obyek Sengketa a quo juga merupakan Sertipikat dengan sifat publikasi negatif yang dapatlah di artikan Negara tidaklah menjamin kebenaran data yang disajikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas tersebut, maka terhadap Eksepsi Nebis In Idem yang di dalilkan oleh Tergugat II Intervensi 1 patutlah untuk dinyatakan tidak diterima dan dengan tidak diterimanya eksepsi tersebut, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) sebagaimana didalilkan oleh Tergugat, Tergugat II intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3, dengan uraian sebagai berikut:

- Bahwa apabila diperhatikan dalam dalil Gugatan Penggugat dimana luas tanah yang didalilkan milik Penggugat adalah seluas 20.000 M2, sedangkan apabila disandingkan dengan luas keseluruhan obyek sengketa a quo yaitu seluas kurang lebih 30.375 M2 sehingga dalil Penggugat tersebut terdapat perbedaan yang sangat signifikan yang mengakibatkan ketidakjelasan terhadap dasar gugatan penggugat, maka gugatan ini dapat dinyatakan obscuur libel/gugatan kabur;
- Bahwa Penggugat sama sekali tidak menjabarkan secara detil dan jelas terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dilanggar oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar *in casu* Tergugat dan hanya menjelaskan Peraturan-peraturan terkait Pendaftaran Pertanahan. Selain itu, Penggugat tidak

Halaman 167 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjabarkan mengenai perbuatan hukum administrasi Tergugat yang dilanggar oleh Tergugat;

- Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat saling bertentangan satu sama lain, hal ini dapat dilihat dari dalil Penggugat pada angka romawi V. Alasan-alasan Gugatan angka 7 huruf b, adalah dalil yang keliru dan mengada-ada serta bertentangan dengan dalil-dalil Penggugat pada Gugatannya, Penggugat mendalilkan menguasai dan menggarap Objek Sengketa *a quo* sejak tahun 1981 sampai sekarang tahun 2022, namun sebaliknya pada dalil angka romawi IV. Kepentingan Penggugat, angka 6 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat baru memperoleh hak garap pada tahun 2017;
- Bahwa selain adanya pertentangan dalil, Gugatan Penggugat juga tidak memiliki dasar hukum yang jelas, Penggugat mendalilkan dalam Petitem untuk menyatakan batal atau tidak sah “*Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m2 (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk dst*”, namun dalam dalil-dalil Posita Penggugat, Penggugat telah gagal dalam merumuskan dasar hukum pengajuan Gugatan *a quo*, mencermati seluruh dalil-dalil Penggugat, tidak ada satupun dalil Penggugat yang menjelaskan dasar hukum yang menjadi konsekuensi logis dibatalkannya Sertipikat *a quo*;
- Bahwa tidak jelasnya Gugatan Penggugat mengakibatkan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/SIP/1973 serta pendapat M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul “*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*”, terbitan Sinar Grafika, Jakarta 2011, Halaman 446 sebagai berikut:

Halaman 168 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kaidah hukum dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Agustus 1974 Nomor 565 K/SIP/1973** yang berbunyi sebagai berikut:

“Jika gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”;

- Pendapat Yahya Harahap, S.H., menyatakan:

“Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan karena posita atau fundamentum petenti tidak menjelaskan dasar hukum (rechts ground) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke ground). Dalil seperti ini tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een deuidelijke en bepaaide conclusie).”;

- Bahwa gugatan Penggugat kabur (abscuurlibel) sebab ada 2 (dua) jenis obyek sengketa yang berbeda (sertifikat dan tanah) tetapi disatukan dalam surat gugatan perkara a quo yaitu :

a. **Sertifikat**, Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara in casu :

- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan No.20092/Mattoanging;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20255/Mattoanging;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20200/Bontorannu;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20202/Mattoanging;

(vide hal.2, alinea keempat) gugatan a quo (sengketa tata usaha negara)

dan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;

Dan;

b. **Tanah** seluas 20.000 M² yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoanging, Kecamatan Mariso, Kota Makassar (vide pada hal.4, poin/No.2, 3, 4, 6, 8, 10 dan hal.6, poin/No.4, 6, hal.7 poin/No.10,

Halaman 169 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal.10 poin/No.8, huruf e) gugatan a quo (sengketa hak atas tanah) yang merupakan kewenangan peradilan umum untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya.;

Serta;

c. Menggabungkan 2 (dua) Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang sifat/jenisnya berbeda peradilannya untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkaranya yaitu :

❖ Sertifikat, Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara in casu : HGB No.20092/Mattoanging, SHM No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tandary, SHM No.20200/Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tandary dan SHM No.20202/Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tandaryb (Wenny L. Tandary) adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

❖ Menolak untuk memproses permohonan 2 sertifikat Penggugat karena sudah ada sertifikat para Tergugat II Intervensi di atasnya serta mengandung sengketa perbuatan melawan hukum (vide hal.18 poin/No.27) gugatan a quo adalah kewenangan peradilan umum; -----

– Bahwa Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas sebab menggabungkan 4 (empat) Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara in casu :

- ❖ Sertifikat Hak Guna Bangunan No.20092/Mattoanging;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20255/Mattoanging;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20200/Bontorannu;
- ❖ Sertifikat Hak Milik No.20202/Mattoanging;

Dalam 1 (satu) surat gugatan perkara a quo pada hal berbeda : prosedur, waktu, obyek dan subyeknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan normative Pasal 56 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 170 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 56:

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

Ayat (2) *“Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah.”;*

Ayat (3) *“Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara. yang disengketakan oleh penggugat.”;*

Menimbang, bahwa dari bunyi ketentuan normatif tersebut secara limitative telah menentukan secara detail baik subyek hukum dengan kelengkapannya dan sedapat mungkin disertai dengan Keputusan Tata Usaha Negara, dan setelah Majelis Hakim memeriksa dan mempelajari berkas perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS, maka Majelis Hakim menemukan fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa dalam Gugatan Penggugat telah memuat nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan baik untuk HJ. RUGAYA FATMAWATI selaku pemberi kuasa maupun MUHAMMAD ALI, S.H., DEWI SARTIKA, S.H., HARYANTO, S.H dan AGUS SALIM, Amd.BA., S.H selaku penerima kuasa; ----
- Bahwa lain itu dalam Gugatan Penggugat telah memuat dan menentukan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar serta tempat kedudukannya sebagai Tergugat;
- Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat-Sertipikat yang menjadi Obyek Sengketa-Obyek Sengketa dalam perkara a quo telah dihadirkan dan diperlihatkan kepada Majelis Hakim serta telah dijadikan data awal dan disimpan dalam berkas perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut yang disandingkan dengan Eksepsi

Halaman 171 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) tidak diterima. Dengan tidak diterimanya eksepsi tersebut, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Gugatan Penggugat Error in Obyekto;

Menimbang, bahwa Eksepsi Gugatan Penggugat Error in Obyekto yang didalilkan oleh Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 dengan uraian sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak konsisten mengajukan gugatan terhadap Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara in casu SHM No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tanduary, SHM No.20200/Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tanduary dan SHM No.20202/Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tanduaryb (Wenny L. Tanduary) karena "... karena dari pengukuran diketahui obyek sengketa ada didudukkan sertifikat milik orang lain ..." "... sehingga proses penerbitan Surat Ukur dan penerbitan sertifikat milik Penggugat tidak bisa diproses lebih lanjut" (vide hal.4, No.10) gugatan a quo---mestinya yang digugat oleh Penggugat adalah sikap Tergugat yang tidak memproses penerbitan surat ukur dan sertifikat yang dimohonkan oleh Penggugat;
- Bahwa kumulasi (penggabungan) semacam itu tidak dibenarkan, melanggar ketentuan hukum acara karena karakter/sifat dari KTUN yang digugat berbeda in casu HGB beda dengan SHM dan berbeda dengan permohonan sertifikat yang dimohon Penggugat tidak bisa diproses lebih lanjut oleh Tergugat;
- Bahwa alasan gugatan Penggugat sebagaimana terbaca pada hal.7 No.1 surat gugatan a quo berdasar dan merujuk pada Pasal 53 ayat (2) UU No.5 Tahun 1985 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang bunyi selengkapnya :

Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan

Halaman 172 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimaksud;

- Artinya, bahwa karena Tergugat, “menolak” in casu proses penerbitan surat ukur dan penerbitan sertifikat hak milik yang dimohon Penggugat tidak bisa diproses lebih lanjut (vie hal.4 No.10) sehingga harusnya yang gugat oleh Penggugat adalah sikap penolakannya Tergugat, “sertifikat hak milik yang dimohon Penggugat tidak bisa diproses lebih lanjut” BUKAN malah SHM No.20255/Mattoanging a.n Patrick Tandiary, SHM No.20200/ Bontorannu a.n Nyonya Wenny L Tandiary dan SHM No.20202/Mattoanging a.n Nyonya Wenny Tandiaryb (Wenny L. Tandiary). sehingga oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut tidak benar, **salah obyek** karena mestinya yang harus digugat oleh Penggugat adalah penolakan Tergugat untuk “*proses penerbitan surat ukur dan penerbitan sertifikat hak milik Penggugat tidak bisa diproses lebih lanjut*” tersebut;

Menimbang, bahwa mengacu kepada ketentuan normatif Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Menimbang, bahwa lain dari ketentuan normatif diatas tersebut terdapat ketentuan normatif Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang berbunyi sebagai berikut:

“Tindakan Administrasi Pemerintahan yang selanjutnya disebut Tindakan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan”;

Halaman 173 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan persiapan! Penggugat telah menentukan dalam Gugatannya bahwa yang menjadi Obyek Sengketa-Obyek Sengketa adalah sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No. 00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY);

Menimbang, bahwa dari Obyek Sengketa-Obyek Sengketa yang telah ditentukan oleh Penggugat dan telah sesuai juga mengacu kepada ketentuan normatif Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Eksepsi Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 patutlah untuk dinyatakan tidak diterima. Bahwa dengan tidak diterimanya eksepsi tersebut, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alasan-alasan Gugatan Penggugat baik Obyek Sengketa-Obyek Sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun Obyek Sengketa-Obyek Sengketa telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Halaman 174 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dasar pengujian Majelis Hakim perkara Nomor:131/G/2022/PTUN. MKS, selain mengacu tugas fungsi Hakim yang diatur dalam ketentuan normatif Pasal 50 Undang-Undang Nomor: 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu pada pokoknya Majelis Hakim diberikan kewenangan untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara. Majelis Hakim juga diberikan wewenang untuk menemukan atau menciptakan hukum terhadap sengketa a quo guna menerima alasan-alasan yang didalilkan Para Pihak dengan pertanyaan; Apakah benar ataukah tidak bahwa Obyek Sengketa-Obyek Sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada dalam penerbitannya?; dan Apakah benar ataukah tidak Obyek Sengketa-Obyek Sengketa telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik?;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan normatif Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim bebas menentukan Apa yang harus dibuktikan, membagi beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar hal tersebut maka Majelis Hakim hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan selama proses persidangan, sedangkan bukti-bukti lainnya yang tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim karena dianggap tidaklah relevan, tetaplah dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara Nomor: 131/G/2022/PTUN.MKS. Bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan Aspek Kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa-Obyek Sengketa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Aspek Prosedural, Aspek Substansial dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Menimbang, bahwa Aspek Kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Obyek Sengketa-Obyek Sengketa a quo tentulah sesuai dengan asas legalitas yang berlaku dan diberikan kepada Tergugat sebagai penyelenggara negara di bidang Pertanahan. Bahwa Obyek Sengketa-Obyek Sengketa a quo berupa Sertipikat-Sertipikat sebagai berikut:

Halaman 175 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor : 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No. 00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY);

Merujuk kepada Pasal 5 Jo. Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah wewenang yang diberikan kepada Tertugat untuk menerbitkannya, dengan bunyi sebagai berikut:

Pasal 5:

"Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional";

Pasal 6 ayat (1):

"Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain".;

Menimbang, bahwa dengan berwenangnya Obyek Sengketa-Obyek Sengketa

Halaman 176 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan oleh Tergugat, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek procedural dan aspek substansi Obyek Sengketa-Obyek Sengketa secara bersamaan, runtut dan sistematis, baik dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku beserta dengan rangkaian pengakuan dalil Para Pihak maupun bukti surat dan bukti saksi yang dihadirkan dalam pemeriksaan perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS;

Menimbang, bahwa mengutip dari pertimbangan hukum kepentingan yang merupakan bagian dari rangkaian pemeriksaan perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS ditemukan fakta persidangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat memiliki tanah yang terletak di Jalan Metro Tanjung Bunga, Kelurahan Mattoanging, Kecamatan Mariso, Kota Makassar dengan alas hak Akta Pindahan dan Penyerahan Hak No. 34 tanggal 21 Juli 2017 yang didapatkan dari ahli waris Setiawati, yang mana Setiawati telah menggarap dan menguasai sebidang tanah/empang seluas 20.000 m2 dengan Akta Tanah No.21 tanggal 9 September 1981 dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara----- : Tanah Negara
 - Sebelah Timur -----: Jl. Metro Tanjung Bunga
 - Sebelah Selatan ----- : Batas Kel.Bontorannu, Kec. Mariso Makassar
 - Sebelah Barat ----- : Empang
- Bahwa diatas bidang tanah yang dikuasai Penggugat tersebut telah diterbitkannya surat pernyataan penguasaan fisik (Sporadik) tertanggal 5 Juli 2021;
- Bahwa atas penguasaan fisik bidang tanah Penggugat tersebut, Penggugat mengajukan permohonan Sertipikat dengan Nomor berkas 61753/2021 tanggal 25 November 2021 untuk tanah seluas 14.000 m2 dan permohonan Sertipikat dengan Nomor berkas 25159/2022 tanggal 7 Mei 2022 untuk tanah seluas 6000 m2, dan setelah dilakukan pengukuran dari Tergugat pada tanggal 7 April 2022 mengacu kepada surat undangan No:SP.02.02/2066.73.71/IV/2022 tertanggal 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 2022, pada tanggal 22 oktober 2022 pegawai Kantor Pertanahan Kota Makassar mengkonfirmasi terhadap proses permohonan Penggugat tersebut tidak bisa ditindaklanjuti karena diatas bidang tanah yang dimohonkan Penggugat terdapat Obyek Sengketa-Obyek Sengketa berupa Sertipikat-Sertipikat sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor : 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi ,atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY).;
- Bahwa baik diatas bidang tanah yang dikuasai Penggugat tersebut telah ada Sertipikat-Sertipikat yang menjadi Obyek Sengketa-Obyek Sengketa dalam Perkara in casu juga telah sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat Majelis Hakim bersama-sama Para Pihak, yang mana Sertipikat-Sertipikat berupa Obyek Sengketa-Obyek Sengketa a quo adalah sebagai berikut:
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966

Halaman 178 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi, atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.;

- Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi, atas nama PATRICK TANDIARY.;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY).;
- Bahwa proses penerbitan Obyek Sengketa-Obyek Sengketa a quo berupa Sertipikat-Sertipikat dengan rincian sebagai berikut:
- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi, atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi, atas nama PATRICK TANDIARY.;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009, luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor: 20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165

Halaman 179 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama

Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L.TANDIARY).;

Telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (aturan organik pertanahan) dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yang di uraikan sebagai berikut:

- Pasal 12 PP No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Pasal 13 PP No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Pasal 14 PP No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Pasal 19 PP No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Pasal 24 PP No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Pasal 25 PP No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Pasal 26 PP No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Pasal 30 PP No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Pasal 31 PP No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Pasal 33 PP No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Pasal 34 PP No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Pasal 94 Permenag/Kepala BPN No: 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - Asas Kepastian Hukum;
 - Asas Ketidakberpihakan;
 - Asas Kecermatan;
 - Asas Tidak Menyalahgunakan Wewenang;
 - Asas Keterbukaan;
 - Asas Pelayanan Yang baik;
- Bahwa pada pokoknya penerbitan Sertipikat-Sertipikat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu Sertipikat-Sertipikat sebagai berikut;

Halaman 180 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor : 20255/ Kelurahan Mattoangin, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu ,tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor :20202/Kelurahan Mattoangin, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY);
- Bahwa Sertipikat untuk pemegang hak atas nama Tergugat II Intervensi 1 yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk merupakan hasil pemecahan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20074/Matoangin;
- Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk yang dilakukan oleh Tergugat telah berdasarkan dengan peraturan perundang-perundangan yang berlaku juga berdasarkan dengan asas-asas umum

Halaman 181 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemerintahan yang baik (asas kepastian hukum) pada Pasal 37 Ayat (1) PP

Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

– Bahwa menurut Tergugat sudah benar menurut hukum tindakan Tergugat yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan menerbitkan Sertipikat-Sertipikat sebagai berikut:

- SHM No.20255/Mattoangin tanggal 11 Mei 2015, Surat Ukur No.00685/2014, luas 504 M², semula atas nama Rabai Dg. Nai dibalik nama ke/menjadi atas nama Patrick Tandiary berdasarkan Akta Jual Beli No.196/2019 tanggal 13 September 2019, dibuat oleh/dihadapan Ronald Tungari, S.H., M.Kn PPAT di Makassar;
- SHM No.20200/Bontorannu, semula HGB No.2003/Bontorannu tanggal 1 – 2 – 1979, Gambar Situasi No.1025 tanggal 31 – 8 – 1976 atas nama PT. Griyamutiara Megah beralih status kepemilikannya kepada Nyonya Wenny L. Tandiary berdasarkan Akta Jual Beli No.56/2009 tanggal 22 Juli 2009 yang dibuat oleh/dihadapan Earli Fransisca Leman, S.H PPAT di Makassar dan status haknya ditingkatkan ke/menjadi SHM No.20200/Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No.00168/2009 tanggal 08/12/2009, luas 18.740 M², atas nama Nyonya Wenny L. Tandiary;
- SHM No.20202/Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011, tanggal 25/10/2011, luas 9.165 M² atas nama Nyonya Wenny Tandiary (Wenny L. Tandiary) pemecahan dari sertifikat hak milik No.20131/Mattoanging tanggal 13 Mei 2005, Surat Ukur No.00221/2005 tanggal 29/04/2005, luas 12.888 M² atas nama Nyonya Hajja Muliana. Pemecahan berdasarkan Akta Jual Beli No.29/JB/III/2008 tanggal 28 Maret Tahun 2008 yang dibuat oleh/dihadapan Earli Fransisca Leman, S.H PPAT di Makassar;

Halaman 182 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

– Bahwa menurut Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 terus menerus menguasai dan memagari bidang tanah dengan Sertipikat-Sertipikat sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.;
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu ,tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.;
- Sertipikat Hak Milik Nomor :20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY);

– Bahwa menurut Tergugat, Penggugat tidak pernah menguasai lahan yang di terbitkan Sertipikat-Sertipikat sebagai berikut;

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.;
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu ,tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.;
- Sertipikat Hak Milik Nomor :20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY);

Dan menurut Tergugat sporadik Penggugat terdapat unsur tindak pidana pemalsuan

Halaman 183 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didalamnya;

Menimbang, bahwa dari rangkaian fakta persidangan tersebut dapat dipetakan permasalahan pokok dari Gugatan Penggugat terhadap Obyek Sengketa-Obyek Sengketa berupa Sertipikat-Sertipikat berikut:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.;
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.;
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu ,tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.;
- Sertipikat Hak Milik Nomor :20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY);

adalah terkait bidang tanah Penggugat yang dikuasai berdasarkan surat pernyataan penguasaan fisik (Sporadik) tertanggal 5 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah melakukan Pemeriksaan Setempat yang dihadiri oleh Para Pihak. Dasar sporadik Penggugat yang bidang tanahnya pada batas utara dengan Tanah Milik Negara, Timur dengan Metro Tanjung Bunga, Selatan dengan Batas Kel.Bonto Marannu, Barat dengan Empang. Bahwa Tergugat mengakui diatas bidang tanah dengan dasar Sporadik Penggugat

Halaman 184 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdapat Obyek Sengketa-Obyek Sengketa sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk.;
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY.;
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu ,tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY.;
- Sertipikat Hak Milik Nomor :20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY);

Menimbang, bahwa Obyek Sengketa-Obyek Sengketa berupa sertipikat yang diberikan oleh Tergugat kepada para pemegang haknya masing-masing yang dituju (termasuk Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3) guna adanya kepastian hukum dengan melakukan pendaftaran tanah Vide Pasal 19 Ayat (1) Jo. Ayat (2) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang bunyinya sebagai berikut:

Ayat (1): Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

Ayat (2):_Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

Halaman 185 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Menimbang, bahwa selanjutnya pendaftaran tanah tersebut lebih lanjut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dikarenakan terdapat letak bidang tanah yang sama dan diakui oleh Para Pihak yang bersengketa dalam perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS, maka Majelis Hakim dalam melakukan pemeriksaan perkara in casu tersebut hanyalah menilai data yuridis (status bidang tanah yang didaftar pertama kali) sebagaimana ketentuan normatif Pasal 3 Ayat (2) Huruf a dalam Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 1 Angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan bunyi sebagai berikut:

Pasal 3 Ayat (2):

*“Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a. **penyelidikan riwayat bidang tanah itu**”;*

Pasal 1 Angka 7:

*“Data yuridis adalah keterangan mengenai **status hukum bidang tanah** dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaniya”;*

Menimbang, bahwa dari bunyi norma tersebut status hukum bidang tanah adalah hal sangat penting dalam pemberian hak berupa sertipikat kepada orang

Halaman 186 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau badan hukum, hubungan hukum antara orang khususnya dengan bidang tanah tentulah terikat hak dan kewajiban yang mengikutinya. Subyek hak berupa nama pemegang hak yang dituju dan dituangkan dalam sertipikat tentulah harus mempunyai hubungan hukum dengan bidang tanah yang dimohonkan tersebut; ---

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan normatif Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, berbunyi sebagai berikut:

"Cacad hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. **Kesalahan subjek hak;**
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. **Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau;**
- i. *Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif";*

Menimbang, bahwa cacad hukum administratif hak atas tanah negara dimungkinkan terjadi karena adanya kesalahan subyek hak dan/atau data yuridis yang tidak benar, maka pembatalan hak sertipikat bidang tanah tersebut dapat dilakukan;

Menimbang, bahwa dapatlah diketahui riwayat Obyek Sengketa berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, **Luas 1.966 m2** meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk

Halaman 187 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berasal dari pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20074/ Mattoangin, atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk (Tergugat II Intervensi 1) dan Tergugat II Intervensi 1 mendapatkannya dari Abd.Rahim Dg.Sese (Vide bukti Surat T.II.Intv.1-3);

Menimbang, bahwa dapatlah diketahui riwayat Obyek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas **504 m2** meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY merupakan Sertipikat balik nama dari Rabai.Dg. Nai, yang didapatkan Tergugat II Intervensi 2 berdasarkan jual beli (Vide bukti Surat T.II.Intv.2-2);

Menimbang, bahwa dapatlah diketahui riwayat Obyek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 20200/ Kelurahan Bontorannu, tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 00618/2009, Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas **18.740 m2** meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY merupakan Sertipikat asal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2003/Bontorannu tanggal 1-2-1979, Gambar Situasi No.1025 tanggal 31-8-1976 atas nama PT. Griyamutiara Megah dan didapatkan Tergugat II Intervensi 3A berdasarkan jual beli (Vide bukti Surat T.II.Intv.3.2-A). Bahwa sebelum atas nama PT. Griyamutiara Megah yang menguasainya, bidang tanah tersebut dikuasai oleh Achmad Fadil dan sebelum Achmad Fadil yang menguasainya, bidang tanah tersebut dikuasai oleh Drs.Haji Moehamad Said dan sebelum Drs.Haji Moehamad Said menguasainya, bidang tanah tersebut dikuasai oleh Hatija;

Menimbang, bahwa dapatlah diketahui riwayat Obyek Sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor :20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas **9.165 m2** meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY)

Halaman 188 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan Sertipikat pemecahan dari sertifikat hak milik No.20131/Mattoanging tanggal 13 Mei 2005, Surat Ukur No.00221/2005 tanggal 29/04/2005, luas 12.888 M² atas nama Nyonya Hajja Muliana dan didapatkan Tergugat II Intervensi 3B berdasarkan jual beli (Vide bukti Surat T.II.Intv.3.2-B). Bahwa Hajja Muliana mendapatkan bidang tanah tersebut dari Hj. Nursiah Dg. Sib0 berdasarkan Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan norma pendaftaran tanah yaitu status hukum bidang tanah yang di daftarkan pertama kali yang dihubungkan dengan riwayat Obyek Sengketa-Obyek Sengketa, maka hanya itulah penilaian Majelis Hakim terhadap pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan oleh PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT untuk Obyek Sengketa dengan pemegang hak Tergugat II Intervensi 1, Rabai.Dg. Nai untuk Obyek Sengketa dengan pemegang hak Tergugat II Intervensi 2, Hatija untuk Obyek Sengketa dengan pemegang hak Tergugat II intervensi 3A dan Hj. Nursiah Dg. Sib0 untuk Obyek Sengketa dengan pemegang hak Tergugat II intervensi 3B;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari Sertipikat-Sertipikat Obyek Sengketa-Obyek Sengketa, Majelis Hakim menemukan fakta dalam petunjuk Obyek Sengketa-Obyek Sengketa yang menyebutkan asal hak berasal dari uraian sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoanging, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m 2 (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Tbk dengan penunjuk dari Pemecahan Hak Guna Bangunan Nomor: 20074/Matoanging;
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m 2 (Lima Ratus

Halaman 189 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY dengan penunjuk dari Fotocopi Surat Pernyataan Tanah Negara Tanah Garapan tanggal 18-5-2005 yang diketahui oleh Ketua RW 02 Kelurahan Matoangi; Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (Soradiksi) tgl 30-07-2013 yang teregistrasi oleh Camat Mariso No.098/KMRS/VII/2013 tgl 31-07-2013; Dipergunakan untuk tempat parkir;

- Sertipikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu ,tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m 2 (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY dengan penunjuk dari Bekas HGB No. 20003/Kelurahan Bontorannu; Konstataring Rapport Nomor. 824/Konst/Pert/KM/2009 tanggal 16 Desember 2009;
- Sertipikat Hak Milik Nomor :20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m 2 (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY) dengan penunjuk dari Pemecahan Hak Milik No.20131/Matoangin ;

Menimbang, bahwa status hukum bidang tanah waktu pendaftaran pertama kali yang dilakukan oleh PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20074/ Mattoangin mengacu kepada bukti Surat T-32 mengenai daftar pengumuman data fisik dan data yuridis lokasi yang telah dibebaskan PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT Grup 7B di kelurahan mattoangin kecamatan mariso kota makassar, bahwa status hukum bidang tanah waktu pendaftaran pertama kali yang dilakukan oleh Rabai.Dg. Nai sampai dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging mengacu kepada bukti Surat T-25 mengenai Surat Pernyataan Fisik (SPORADIK), bahwa status hukum bidang tanah waktu pendaftaran pertama kali yang dilakukan oleh Hj. Nursiah Dg. Siboo dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik No.20131/Matoangin mengacu kepada bukti Surat T-

Halaman 190 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 mengenai Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar Nomor: 352-520.1-53.01-2005 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama Hj. Nursiah Dg. Sibon atas tanah di Kecamatan Mariso, bahwa riwayat bidang tanah waktu pendaftaran pertama kali yang dilakukan oleh Hatija dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik No.91/Bontoranu dengan penerbitan tanggal 10-2-1979 (Vide pengakuan Tergugat II Intervensi 3A dalam Jawabannya angka 4.1.a);

Menimbang, bahwa dari data yuridis Obyek Sengketa-Obyek Sengketa yang disandingkan dengan fakta persidangan perkara Nomor: 131/G/2022/PTUN.MKS. ditemukan fakta oleh Majelis Hakim bahwa status hukum bidang tanah yang telah diterbitkan Obyek Sengketa-Obyek Sengketa berada diatas bidang tanah yang dikuasai/digarap Setiawati berdasarkan Akta Tanah No.21 tanggal 9 September 1981 dan dari bukti Surat P-20 Jo.P-21 oleh Ahli waris Setiawati mengalihkan kepada Penggugat, kemudian Penggugat berdasarkan bukti P-1 Jo. P-13 mengenai Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (Sporadik) dan teregistrasinya di kantor Camat Mariso, telah bermohon dan diterbitkannya pengembalian batas (Vide bukti Surat-26);

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum diatas tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa baik riwayat bidang tanah maupun data yuridis, in casu Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS, Penggugat yang telah menguasai dan menggarap secara sah juga Penggugat telah membayar Pajak (Vide bukti Surat P-26 dan P-27), akan tetapi Tergugat yang terlibat dalam proses pemberian hak berupa Obyek Sengketa-Obyek Sengketa tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah maupun meneliti status hukum bidang tanah yang mengacu kepada ketentuan normatif Pasal 3 Ayat (2) PP 10 tahun 1961 dan Pasal 1 angka 7 PP 24 Tahun 1997 secara benar:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka cukup

Halaman 191 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan Gugatan Penggugat baik dari aspek Prosedural dan Aspek Sustansi terhadap pendaftaran tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20074/ Mattoangin atas nama PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Sertipikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging atas nama Rabai.Dg. Nai, Sertipikat Hak Milik No.20131/Matoangin Hj. Nursiah Dg. Sibon dan Sertipikat Hak Milik No.91/Bontoranu atas nama Hatija yang tidak dilakukan pemeriksaan secara lengkap oleh Tergugat yang mengacu kepada ketentuan normatif Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor: 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 1 Angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 3 Ayat (2):

*“Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a. **penyelidikan riwayat bidang tanah itu**”;*

Pasal 1 Angka 7:

*“Data yuridis adalah keterangan mengenai **status hukum bidang tanah** dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya”;*

Menimbang, bahwa dengan telah terbuktinya dalil Penggugat terhadap Obyek Sengketa-Obyek Sengketa sebelum perubahan terakhir kalinya yang meliputi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20074/ Mattoangin atas nama PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Sertipikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging atas nama Rabai.Dg. Nai, Sertipikat Hak Milik No.20131/Matoangin Hj. Nursiah Dg. Sibon dan Sertipikat Hak Milik No.91/Bontoranu atas nama Hatija yang telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan

Halaman 192 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku sebagaimana telah diuraikan oleh Majelis Hakim tersebut diatas dan juga mutatis mutandis bertentangan dengan Azas Kecermatan dan Kehati-hatian, Azas Kepastian Hukum dan Azas Larangan Bertindak Sewenang-wenang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya, maka terhadap Gugatan Penggugat untuk menyatakan batal Obyek Sengketa a quo patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan asas batal demi hukum, maka konsekuensi logis dibatalkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 20074/Mattoangin atas nama PT. GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT, Sertipikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging atas nama Rabai.Dg. Nai, Sertipikat Hak Milik No.20131/Matoangin Hj. Nursiah Dg. Sibon dan Sertipikat Hak Milik No.91/Bontoranu atas nama Hatija berakibat kepada perubahan terakhir kalinya yaitu Obyek Sengketa-Obyek Sengketa a quo berupa Sertipikat-Sertipikat sebagai berikut:

- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk;
- Sertipikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY;
- Sertipikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu ,tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY;
- Sertipikat Hak Milik Nomor :20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan

Halaman 193 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY);

Menimbang, bahwa dengan telah terbuktinya dalil Penggugat terhadap Obyek Sengketa-Obyek Sengketa sebelum perubahannya yang telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah diuraikan oleh Majelis Hakim tersebut diatas juga mutatis mutandis bertentangan dengan Azas Kecermatan dan Kehati-hatian, Azas Kepastian Hukum dan Azas Larangan Bertindak Sewenang-wenang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya, maka terhadap Gugatan Penggugat untuk menyatakan batal Obyek Sengketa a quo patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan telah terbuktinya dalil Penggugat terhadap Obyek Sengketa-Obyek Sengketa sebelum perubahannya maupun perubahan terakhir kalinya yang telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana telah diuraikan oleh Majelis Hakim tersebut diatas juga mutatis mutandis bertentangan dengan Azas Kecermatan dan Kehati-hatian, Azas Kepastian Hukum dan Azas Larangan Bertindak Sewenang-wenang sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya, maka terhadap Gugatan Penggugat untuk menyatakan batal Obyek Sengketa a quo patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya, maka terhadap Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3B sebagai pihak yang kalah dalam perkara Nomor:125/G/2022/PTUN.MKS, berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini secara tanggung renteng yang besarnya akan ditetapkan dalam amar

Halaman 194 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 tidak di terima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Obyek Sengketa dengan uraian sebagai berikut:
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu ,tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor :20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY);

Halaman 195 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Mewajibkan Tergugat Untuk Mencabut surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Obyek Sengketa dengan uraian sebagai berikut:
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 20092/kelurahan Mattoangin, tanggal 11 April 2013, Surat ukur No.00674/2013, Tanggal 11/04/2013, Luas 1.966 m² (Seribu sembilan ratus enam puluh enam) meter persegi atas nama PT.GOWA MAKASSAR TOURISM DEVELOPMENT,Tbk;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor: 20255/ Kelurahan Mattoanging, tanggal 11 Mei 2015, Surat ukur No.00685/2014, tanggal 05/11/2014, Luas 504 m² (Lima Ratus Empat) meter persegi atas nama PATRICK TANDIARY;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor : 20200/ Kelurahan Bontorannu ,tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur No. 00618/2009 ,Surat Ukur No.00618 / 2009, tanggal 08/12/2009,luas 18.740 m² (Delapan Belas Ribu Tujuh Ratus Empat Puluh) meter persegi atas nama Nyonya WENNY L.TANDIARY;
 - Sertipikat Hak Milik Nomor :20202/Kelurahan Mattoanging, tanggal 05 Desember 2011, Surat Ukur No.00626/2011 tanggal 25/10/2011, Luas 9.165 m² (Sembilan ribu seratus Enam Puluh Lima) meter persegi, atas nama Nyonya WENNY TANDIARY (WENNY L. TANDIARY);
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang muncul dalam perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS. sebesar Rp. 1.555.000,- (Satu Juta Lima Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada hari Rabu, tanggal 12 April 2023 oleh kami **M. FERRY IRAWAN, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **FILDY, S.H., M.H.**, dan **IHSAN SAFIRULLAH, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Selasa, tanggal 18 April 2023 oleh Majelis Hakim dengan dibantu oleh LISA LUSIANA FARIDA, SH., selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi 3 melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Halaman 196 Dari 197 halaman Putusan Perkara Nomor:131/G/2022/PTUN.MKS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Ttd

Materai/Ttd

FILDY, S.H.M.H

M. FERRY IRAWAN, S.H.M.H

Ttd

IHSAN SAFIRULLAH, SH

Panitera Pengganti

Ttd

LISA LUSIANA FARIDA, SH.

Rincian Biaya Perkara Nomor : 131G/2022/PTUN.MKS:

1. Pendaftaran	:	Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	:	Rp. 150.000,-
3. PNBP	:	Rp. 120.000,-
4. Biaya Panggilan Sidang	:	Rp. 195.000,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 1.100.000,-
5. Meterai	:	Rp. 20.000,-
6. Redaksi	:	Rp. 20.000,- +
Jumlah	:	Rp. 1.555.000,-

(Satu Juta Lima Ratus Lima Puluh Lima Ribu Rupiah)