



PUTUSAN

Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA KENDARI

memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:

1. SJAHRUDDIN, S.H., kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Mekar Nomor 59, Kelurahan Kadia, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

2. NANANK, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan H. Lamuse, Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, pekerjaan Wiraswasta;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Dalam dalam hal ini diwakili kuasanya bernama Herdi Jaya Ibrahim, S.H. dan Hasan Jaya, S.H., keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "SAH-H.J Law Firm & Business, Law Consultant, alamat Jalan D.I Panjaitan, Nomor 3 A Lepo-Lepo, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, domisili elektronik Herdiji85@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 10/SK/SAH-H.J/I/2024 tanggal 21 Januari 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **para Penggugat**;

Lawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI, tempat kedudukan Jalan H.E.A. Mokodompit Nomor 9, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya bernama Jusvantriadi Munawan, S.ST. dan kawan-kawan, semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, alamat Jalan H.E.A. Mokodompit Nomor 9 Kota Kendari,

Halaman 1 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Sulawesi Tenggara, domisili elektronik kot-kendari@atrbpn.go.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 267/Sku-74.71.MP.02.01/III/2024, tanggal 13 Maret 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Dan

1. **DAHLIA**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal BTN Wirabuana Blok D/8, Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, pekerjaan Pensiunan Aparatur Sipil Negara;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi 1**;

2. **SINCE ASMOYONG**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan WR. Supratman Nomor 20, Kelurahan Kandai, Kecamatan Kendari, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, pekerjaan Wiraswasta;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi 2**;

3. **YENNY ASMOYONG**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan KH. Dewantoro Nomor 8, Kelurahan Kandai, Kecamatan Kendari, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, pekerjaan Wiraswasta;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi 3**;

Dalam dalam hal ini diwakili kuasanya bernama Afirudin Mathara, S.H., M.H. dan kawan-kawan, semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Afirudin Mathara Law Firm, alamat di Jalan Sao-Sao Nomor 291, Kelurahan Bende, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, domisili elektronik qeisar_butur@yahoo.co.id, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 05/SK/TUN/AMLF/III/2024 tanggal 21 Maret 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **para Tergugat II Intervensi**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 17/PEN-DIS/2024/PTUN.KDI tanggal 28 Februari 2024 tentang Lolos Dismissal;

Halaman 2 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 17/PEN-MH/2024/PTUN.KDI tanggal 28 Februari 2024 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Plh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 17/PEN-PPJS/2024/PTUN.KDI tanggal 28 Februari 2024 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 17/PEN-PP/2024/PTUN.KDI tanggal 28 Februari 2024 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 17/PEN-HS/2024/PTUN.KDI tanggal 3 April 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Putusan Sela Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI tanggal 24 April 2024 tentang Sikap Majelis Hakim terhadap Permohonan Intervensi yang diajukan oleh Dahlia, Since Asmoyong dan Yenny Asmoyong;
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 17/PEN-MH/2024/PTUN.KDI tanggal 17 Juli 2024 tentang Pergantian Susunan Majelis Hakim;
8. Surat Penunjukan Kembali Panitera Pengganti Nomor 17/PEN-PPJS/2024/PTUN.KDI tanggal 22 Juli 2024;
9. Surat Penunjukan Kembali Panitera Pengganti Nomor 17/PEN-PPJS/2024/PTUN.KDI tanggal 31 Juli 2024;
10. Berkas Perkara Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI beserta lampirannya, dan mendengarkan keterangan para saksi serta para pihak yang bersengketa di persidangan;

DUDUK SENGKETA

Para Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 26 Februari 2024, didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada tanggal 28 Februari 2024, dengan register perkara Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI, dan telah diperbaiki pada tanggal 3 April 2024, dan selanjutnya diajukan pada persidangan elektronik tanggal 24 April 2024, yang isinya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 3 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



I. Objek Gugatan

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 02066/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 82/lepo-lepo, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 813 m², atas nama pemegang hak Insinyur Dahlia;
Disebut Objek Sengketa I;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 02065/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 81/Lepo-Lepo/2002, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 1.063 m², atas nama pemegang hak Since Asmoyong;
Disebut Objek Sengketa II;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 02064/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 80/Lepo-Lepo/2002, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 1.697 m², atas nama pemegang hak Yenny Asmoyong;
Disebut Objek Sengketa III;

II. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara

1. Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur bahwa pengadilan tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur bahwa pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan ketiga objek sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 butir ke-9 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur bahwa yang dimaksud dengan keputusan tata usaha negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum

Halaman 4 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



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;

4. Keputusan dalam perkara *a quo* adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku badan atau pejabat tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (Pasal 1 angka 9):

- a. Konkret, karena surat keputusan yang dibuat oleh Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat tidak abstrak, tetapi berwujud tertulis dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan;

Bahwa keputusan pemberian hak atas tanah tersebut berakibat terbitnya objek sengketa;

Bahwa Tergugat menyalahgunakan kewenangan dan prosedur dengan menerbitkan sertipikat hak milik di tanah para Penggugat yang secara nyata terdapat bangunan rumah dan tempat usaha di atasnya;

Bahwa dalam proses pengukuran, pendataan dan pemasangan papan Pengumuman oleh Badan Pertanahan Kota Kendari tidak pernah dilakukan;

Bahwa fakta di lapangan Tergugat tidak melakukan penelitian data fisik dan data yuridis dan tidak melakukan pengukuran serta tidak ada Pengumuman baik data fisik maupun data yuridis;

- b. Individual, karena surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan hukum perdata dan bukan untuk umum;

Bahwa tujuan keputusan adalah pemberian hak atas objek sengketa.

Bahwa pemberian hak atas ketiga objek sengketa kepada Insinyur Dahlia, Since Asmoyong dan Yenny Asmoyong oleh Tergugat tidak memiliki dasar hukum karena pemegang hak ketiga objek sengketa



tersebut tidak pernah menguasai secara fisik dan mengolah tanah tersebut, sejak sebelum dan sesudah Penggugat I membeli dari Boko dan Penggugat II menerima hak waris dari orang tua kandung atas nama Here. Bahwa hal ini diterangkan oleh para ahli waris Here dan Boko bahwa lokasi tanah objek sengketa para Penggugat tidak pernah dialihkan, dijual, agunkan dan tidak mengenal maupun tidak pernah melihat ketiga penerima hak atas ketiga objek sengketa atas nama Insinyur Dahlia, Since Asmoyong dan Yenny Asmoyong maupun orang lain yang menguasai dan mengolah pada ketiga objek sengketa tersebut;

- c. Final, karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut definitif dan telah menimbulkan akibat hukum;

Bahwa keputusan pemberian hak tersebut sehingga terbit objek sengketa adalah sudah final dan tidak memerlukan persetujuan lagi dari Instansi atau pejabat lain serta memiliki kekuatan hukum dan memiliki akibat hukum yaitu pengesahan atas kepemilikan tanah;

Bahwa dari sifat final tersebut berdampak kepada Penggugat atas penguasaan dan kepemilikan dokumen atas tanah yang dimiliki Penggugat akan terhalang haknya untuk menggunakan dan atau memanfaatkan tanahnya;

5. Bahwa selanjutnya Tergugat dalam perkara ini yaitu Kantor Pertanahan Kota Kendari adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan dan menerbitkan objek sengketa *a quo* berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang dapat digugat oleh orang atau badan hukum perdata (Pasal 1 angka 12);

6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jelaslah objek sengketa dalam perkara ini, serta kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah sudah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 angka 9, Pasal 1 angka 10, Pasal 1 angka 12, Pasal 47, Pasal 50 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan

Halaman 6 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

7. Bahwa selanjutnya Pasal 87 Undang Undang RI Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, mengatur bahwa 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 di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggaraan negara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan /atau;
- f. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat;

8. Bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1 butir Ke-10 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur bahwa yang dimaksud dengan sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

9. Bahwa keputusan tata usaha negara yang dimaksud dalam perkara ini adalah keputusan tentang pemberian hak atas sebidang tanah oleh Tergugat sehingga terbitlah objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam huruf a di atas;

Halaman 7 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI

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)



10. Bahwa objek sengketa telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan tersebut di atas, dengan demikian telah memenuhi syarat dan ketentuan sebagai objek sengketa dalam perkara tata usaha negara yang diatur dalam Pasal 1 butir ke 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari untuk menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan tata usaha negara *a quo*;

11. Bahwa selanjutnya sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), *in casu* PTUN Kendari, berwenang mengadili perkara gugatan terhadap objek sengketa sebagaimana diatur pada Pasal 48 ayat (2) UU PTUN, Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (UU Nomor 30 Tahun 2014), dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi (Perma 6/2018) yang Mengatur:

Pasal 48 ayat (2) UU RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif telah digunakan;

Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) UU Nomor 30 Tahun 2014:

(1) Warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan;



(2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- a. Keberatan;
- b. Banding;

Pasal 2 ayat (1) Perma Nomor 6/2018:

Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif;

Bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif dengan mengajukan keberatan kepada Tergugat pada tanggal 6 Ferbuari 2024, dan tidak ada tanggapan dari Tergugat sampai diajukannya gugatan ini sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari memiliki kewenangan untuk menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan tata usaha negara *a quo* yang diajukan oleh Penggugat;

III. Tenggang Waktu dan Upaya Administratif

1. Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan sengketa tata usaha negara atau sengketa administrasi pemerintahan diatur secara tegas dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang menyatakan:

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara;

2. Bahwa perhitungan tenggang waktu sebagaimana ketentuan tersebut pada angka 1 di atas, tidak menjangkau pihak ketiga yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara, di mana frasa terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya" dalam ketentuan tersebut menunjukan bahwa subjek norma yang dituju hanyalah orang atau badan hukum perdata yang tercantum namanya dalam keputusan tata usaha negara, selaku yang berhak memperoleh/menerima keputusan tersebut;



3. Bahwa terkait pihak ketiga yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara, namun merasa kepentingannya dirugikan, perhitungan tenggang waktu mengajukan gugatan, merujuk pada beberapa referensi yang dalam praktek hukum acara peradilan tata usaha negara berlaku hingga saat ini, antara lain:

- a) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tanggal 9 Juli 1991 di mana pada poin III tenggang waktu (Pasal 55), angka 3 dikutip lengkap berbunyi "bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis, sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut";
- b) Yurisprudensi Keputusan Mahkamah Agung Nomor 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 junctis Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 41K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994 dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 yang memuat kaidah hukum "bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu surat keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya adalah 90 (sembilan puluh) hari terhitung secara kasuistis sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut";

4. Bahwa Penggugat adalah pihak ketiga yang tidak dituju oleh objek sengketa *a quo*, namun merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa oleh Tergugat sehingga tenggang waktu pengajuan gugatan sengketa tata usaha negara atau sengketa administrasi pemerintahan sebagaimana gugatan Penggugat *a quo*,



terhitung sejak saat Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan objek sengketa dan mengetahui adanya objek sengketa tersebut;

5. Bahwa terkait upaya administratif sebagaimana Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Perma 6/2018, menyatakan:

- 1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;
- 2) Dalam hal peraturan dasar dalam penerbitan keputusan dan/atau Tindakan tidak mengatur upaya administratif, pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

6. Bahwa mencermati dan memperhatikan peraturan dasar penerbitan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, berupa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, serta beberapa Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional, tidak ditemukan ketentuan yang mengatur Upaya administratif atas objek sengketa perkara *a quo*, sehingga menurut ketentuan Pasal 3 ayat (2) Perma 6/2018 berlaku ketentuan Upaya Administratif yang diatur dalam UU 30/2014;

7. Bahwa ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) UU 30/2014, menyatakan:

- 1) Warga masyarakat yang dirugikan terhadap keputusan dan/atau tindakan dapat mengajukan upaya administratif kepada Pejabat Pemerintah atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan atau melakukan keputusan dan/atau tindakan;



- 2) Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Keberatan;
 - b. Banding;
8. Bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan ayat (2) UU No 20/2014 menyatakan:
 - 1) Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya keputusan tersebut oleh badan dan/atau pejabat pemerintah;
 - 2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada badan dan/atau pejabat pemerintahan yang menetapkan keputusan;
9. Bahwa Penggugat mengetahui adanya sertipikat yang diterbitkan oleh Tergugat di atas tanah milik Penggugat berawal dari adanya surat dari Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 8 Januari 2024 berdasarkan Surat Pelaksanaan Pencocokan (*constatering*) dan Sita Eksekusi Perkara Nomor: 38/Pdt.G/2012/PN Kdi jo. Nomor:20/Pdt/2013/PT. Sultra jo. Nomor: 1109 K/Pdt/ 2014 tertanggal 05 Januari 2024;
10. Bahwa para Penggugat untuk memastikan kebenarannya terkait surat tersebut, Penggugat meminta fotokopi sertipikat yang menjadi objek sengketa dan dokumen-dokumen proses persidangan kepada Mulawarman bahwa pada saat itu Penggugat merasa sangat dirugikan atas tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat di atas tanah milik para Penggugat yang memiliki alas hak dan menguasai fisik;
11. Bahwa karena Penggugat merasa sangat dirugikan dengan tindakan Tergugat yang telah menerbitkannya objek sengketa tersebut kemudian Penggugat mengajukan keberatan secara tertulis kepada Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari), pada tanggal 6 Februari 2024, Perihal Keberatan atas terbitnya Sertipikat Hak Milik:
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02066 disebut objek sengketa I;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02065 disebut objek sengketa II;

Halaman 12 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



3. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02064 disebut objek sengketa III;
12. Bahwa terhadap keberatan yang diajukan Penggugat tersebut, Tergugat sebagai pejabat pemerintah semestinya mempunyai kewajiban hukum untuk menyelesaikan keberatan yang Penggugat ajukan dalam tenggang waktu 10 (sepuluh) hari kerja sebagaimana ketentuan tersebut dalam Pasal 77 ayat (4) UU 30/2014 yang menyatakan:
- "Badan dan/atau pejabat pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja";
13. Bahwa merujuk pada ketentuan tersebut di atas, maka Tergugat harus menyelesaikan keberatan Penggugat atas objek sengketa dalam tenggang waktu mulai tanggal 6 Februari 2024 sampai dengan tanggal 23 Februari 2024 (hari Sabtu dan hari Minggu dan hari libur nasional tidak dihitung), namun sampai dengan tenggang waktu tersebut berakhir Tergugat tidak menanggapi;
14. Bahwa oleh karena Tergugat tidak menyelesaikan keberatan Penggugat atas objek sengketa tersebut, maka keberatan dianggap dikabulkan dan Tergugat berkewajiban menetapkan keputusan sesuai permohonan Penggugat paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu tersebut, sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 77 ayat (5), (6) dan ayat (7) UU No. 30/2014, yang menyatakan:
- Pasal 77 ayat:
- (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 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);

15. Bahwa dengan demikian Tergugat wajib membuat keputusan sesuai permohonan keberatan Penggugat atas objek sengketa dalam tenggang waktu mulai tanggal 6 Februari 2024 sampai dengan tanggal 23 Februari 2024 (hari Sabtu, hari Minggu, dan hari libur nasional tidak dihitung), dan ternyata sampai dengan berakhirnya tenggang waktu tersebut, Tergugat tidak juga membuat keputusan, sehingga tindakan Tergugat yang mengabaikan kewajibannya tersebut tidak dapat dibebankan kepada Penggugat yang membutuhkan kepastian hukum terhadap permohonan keberatan atas terbitnya objek sengketa tersebut, sehingga satu-satunya pilihan bagi Penggugat adalah mengajukan gugatan ini di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari;
16. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, diatur bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara yakni dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak saat keputusan atas Upaya Administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh badan dan atau pejabat administrasi pemerintahan yang menangani menyelesaikan upaya administratif;
17. Bahwa sertifikat hak milik yang menjadi objek sengketa di atas diketahui oleh Penggugat pada tanggal 8 Januari 2024 dan telah mengajukan keberatan kepada Tergugat pada tanggal 6 Februari 2024, dan tidak ada tanggapan dari Tergugat sampai tanggal 26 Februari 2024 sejak diajukannya gugatan ini sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari memiliki kewenangan untuk menerima, memeriksa memutus dan menyelesaikan gugatan tata usaha negara ini yang diajukan oleh Penggugat;



18. Bahwa Penggugat dan/atau Kuasa Hukum Penggugat mendaftarkan gugatan sengketa administrasi pemerintahan tersebut melalui (e-court) pada hari Senin, tanggal 26 Februari 2024, masih dalam tenggang waktu sebagaimana ketentuan tersebut di atas;

IV. Kepentingan Penggugat

1. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengatur subjek hukum yang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

"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 rehabilitasi";

2. Bahwa masing-masing para Penggugat memiliki dan menguasai tanah yaitu:

- 1) Penggugat I yang diperoleh dengan cara pembelian bidang tanah milik Boko terhadap objek tanah berdasarkan Surat Kepemilikan Tanah Nomor: 192/ 01/ 2004 seluas 1.225 m² yang diterbitkan oleh Kelurahan Lepo-Lepo dan ditandatangani Kepala Kelurahan Lepo-Lepo atas nama Mujarab Mustafa, BA.;

Bahwa Tergugat menerbitkan sertifikat hak milik di atas tanah yang dikuasai secara fisik dengan adanya bangunan rumah dan tempat usaha milik Penggugat I yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 02066 atas nama Ir. Dahlia Objek Sengketa I dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02065 atas nama Since Asmoyong Objek Sengketa II;

- 2) Penggugat II yang telah diperoleh dari orang tua kandung atas nama almarhum Here sejak tahun 1960 yaitu Surat Keterangan Kepemilikan Nomor: 2932/20/II/1986 seluas 15x60 m² = 900 m²,

Halaman 15 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



yang diterbitkan oleh Kelurahan Lepo-Lepo dan ditandatangani Kepala Kelurahan Lepo-Lepo atas nama Mandari;

Bahwa Tergugat menerbitkan juga sertifikat hak milik di atas tanah yang dikuasai secara fisik dengan adanya bangunan rumah dan tempat usaha milik Penggugat II yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 02065 atas nama Since Asmoyong Objek Sengketa II dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02064 atas nama Yenny Asmoyong Objek Sengketa III;

3. Bahwa dengan diterbitkannya ketiga objek sengketa di atas tanah yang dikuasai fisik dengan adanya bangunan rumah tinggal dan tempat usaha, para Penggugat sangat dirugikan kepentingannya karena Penggugat secara hukum memiliki alas hak yang sah atas tanah dalam objek sengketa, Penggugat juga merasa dirugikan karena tidak adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, Penggugat juga terhalang haknya untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan tanahnya, oleh karena itu cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) dan ayat 2 huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.;

V. Dasar dan Alasan Gugatan (Posita)

1. Bahwa dasar kepemilikan Penggugat I diperoleh dari Boko berdasarkan Surat Kepemilikan Tanah Nomor: 192/ /01/ 2004 seluas 1.225 m² yang diterbitkan oleh Kelurahan Lepo-Lepo dan ditandatangani Kepala Kelurahan Lepo-Lepo atas nama Mujaarab Mustafa, BA., dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
- a) Sebelah utara berbatas dengan jalan;
 - b) Sebelah timur berbatas dengan Bangun;
 - c) Sebelah selatan berbatas dengan Hamzah Mappa;
 - d) Sebelah barat berbatas dengan Here;



2. Bahwa Penggugat II merupakan ahli waris (anak) dari almarhum Here, sesuai dengan bukti Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor: 452.2/71/x/lp/2023 yang diterbitkan oleh Kelurahan Lepo-Lepo;
3. Bahwa surat kepemilikan Penggugat II yang telah dikuasai dan dimiliki oleh almarhum Here sejak tahun 1960 yaitu Surat Keterangan Kepemilikan Nomor: 2932/20/I/1986 seluas $15 \times 60 \text{ m}^2 = 900 \text{ m}^2$, yang diterbitkan oleh Kelurahan Lepo-Lepo dan ditandatangani Kepala Kelurahan Lepo-Lepo atas nama Mandiri, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - a) Sebelah utara berbatas dengan Boko
 - b) Sebelah timur berbatas dengan Boko/Bangun
 - c) Sebelah selatan berbatas dengan Puang Illa/Arpa
 - d) Sebelah barat berbatas dengan Jalan Baypass;
4. Bahwa kemudian pada tahun 2002 Tergugat menerbitkan 3 (tiga) objek sengketa di atas tanah milik Penggugat berupa:
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02066 disebut Objek Sengketa I;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02065 disebut Objek Sengketa II;
 3. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02064 disebut Objek Sengketa III;
5. Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa di atas tanah yang dikuasai fisik dengan adanya bangunan rumah tinggal dan tempat usaha, Penggugat dirugikan kepentingannya karena Penggugat secara hukum memiliki alas hak yang sah atas tanah dalam objek sengketa, Penggugat juga merasa dirugikan karena tidak adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, Penggugat juga terhalang haknya untuk menggunakan dan/atau memanfaatkan tanahnya, oleh karena itu cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) dan 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;



6. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini diterbitkan oleh Tergugat tahun 2002 sehingga untuk menguji keabsahannya, Penggugat menggunakan peraturan perundang-undangan yang relevan dan masih berlaku ketika objek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat;

7. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat objek sengketa melanggar:

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 24

Ayat (1): untuk keperluan pendaftaran hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak pemegang hak, dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;

Ayat (2): dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 29 (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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan data dan fakta di lapangan bahwa bidang tanah telah terbit sertipikat tiga objek sengketa di atasnya yaitu:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02066 disebut Objek Sengketa I;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02065 disebut Objek Sengketa II;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02064 disebut Sbjek Sengketa III;

Bahwa kenyataannya pemegang hak ketiga objek sengketa tersebut di atas tidak pernah menguasai tanah dalam objek sengketa sampai saat ini dan berdasarkan ketentuan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut berdasarkan syarat dokumen penguasaan fisik bidang tanah tidak terpenuhi:

Pasal 25:

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Pasal 26

Ayat (1): berbunyi "daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang tanah atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara Sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara Sporadik untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan".

Halaman 19 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI

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)



Ayat (2): berbunyi selain pengumuman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual Pengumuman dapat dilakukan melalui media massa;

Bahwa berdasarkan fakta di lapangan Tergugat tidak melakukan penelitian data fisik dan data yuridis dan tidak melakukan pengukuran serta tidak ada pengumuman baik data fisik maupun data yuridis, bahkan Tergugat mengetahui dengan pasti bahwa di atas yang diterbikan objek sengketa telah ada yang membangun rumah tinggal dan tempat usaha, sehingga bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

2. Bertentangan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

Pasal 82 (pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah dalam pendaftaran secara sporadik).

Ayat (1): untuk keperluan pendaftaran hak baru sebagaimana dimaksud dalam pasal 73 ayat (2) huruf b, pengumpulan dan penelitian alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 peraturan ini dilakukan oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran tanah pada kantor pertanahan.

Ayat (6): setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian 201 yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan data yuridis;

Pasal 83

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



- a) Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;
- b) Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah;
- c) Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya;
- d) Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;
- e) Mengisi daftar isian 201;

Pasal 84

Untuk menilai kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak, Panitia A dapat:

- a) Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- b) Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui Rrwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut;
- c) Melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk membuktikan kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut;



Bahwa Tergugat tidak sama sekali meneliti kebenaran data fisik dan data Yuridis dari pemohon sertifikat objek sengketa yang secara nyata pemohon sertifikat tersebut;

Pasal 85 (pengumuman data fisik dan data yuridis, dan pengesahannya);

Ayat (1): Kutipan Data Yuridis dan Data Fisik yang sudah dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (Daftar Isian 201 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (Daftar Isian 201 C), yang merupakan daftar isian yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Ayat (2): untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (Daftar Isian 201 C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan Daftar Isian 201 b di kantor pertanahan dan kantor kepala desa/kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari;

Ayat (3): dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang akan timbul kepala kantor pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon;

Bahwa Tergugat tidak pernah melakukan pengumuman baik data fisik, data yuridis maupun pengesahannya di kantor pertanahan dan Kantor Kelurahan Baruga selama waktu yang sudah ditentukan terkait dengan proses permohonan penerbitan objek sengketa;

Halaman 22 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



8. Bahwa terkait asas-asas umum pemerintah yang baik (AUPB), sebelum berlakunya UU 9/2004 dan UU 30/2014 telah dikenal Asas-Asas Umum Penyelenggaraan Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi Kolusi, Nepotisme, yang salah satu asasnya adalah Asas Kepastian Hukum yang penjelasannya menyatakan:

Yang dimaksud dengan "asas kepastian hukum" adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara;

Bahwa tindakan Tergugat telah menerbitkan sertifikat objek sengketa di tanah milik Penggugat sebagaimana Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara antara lain:

a) Asas Kecermatan

Asas Kecermatan yaitu asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas pengambilan keputusan sehingga keputusan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan itu diambil atau diucapkan;

Berdasarkan data dan fakta di lapangan, Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak secara cermat meneliti dokumen-dokumen alas hak yang digunakan untuk memohon sertifikat sehingga melanggar Asas Kecermatan, hal ini dibuktikan bahwa tanah dalam objek sengketa adalah tanah milik Penggugat dibuktikan dengan penguasaan fisik dan tempat usaha;

b) Asas Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan,



kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara pemerintahan, bahwa dengan demikian badan/pejabat tata usaha negara dapat memberikan kepastian hukum dengan surat keputusan yang telah diterbitkannya hingga tidak menimbulkan hilangnya kepercayaan terhadap setiap tindakan yang dilakukan oleh badan/pejabat tata usaha negara, sesuai dengan jiwa Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa di atas tanah milik Penggugat yang menguasai fisik membangun rumah tinggal dan tempat usaha justru menimbulkan ketidakpastian hukum serta sangat merugikan hak-hak Penggugat, dan segala yang telah diuraikan di atas sudah cukup dijadikan alasan hukum untuk memohon pembatalan terhadap surat keputusan (objek sengketa) yang diterbitkan oleh Tergugat;

c) Asas Profesionalitas

Asas Profesionalitas adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang artinya setiap keputusan badan/pejabat tata usaha negara didasarkan atas pertimbangan yang jelas dan benar;

Bahwa Tergugat dalam melaksanakan tugas dan fungsinya dalam menerbitkan objek sengketa adalah tidak profesional, fakta hukum yang terjadi Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah secara nyata melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku karena Tergugat mengetahui dengan pasti bahwa di atas tanah yang diterbitkan objek sengketa telah ada Penggugat yang menguasai fisik membangun rumah tinggal dan tempat usaha;

Seharusnya Tergugat mengutamakan kebenaran, keahlian yang berdasarkan pada kode etik jabatan Tergugat dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;



Bahwa ternyata Tergugat tidak mengutamakan keahlian yang berdasarkan kode etik jabatan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena tidak dapat menilai dokumen yang diserahkan oleh pemohon meski diketahuinya hal tersebut telah melanggar peraturan perundang-undangan;

VI. Petitum

Berdasarkan dalil-dalil gugatan yang diuraikan di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari cq. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah;
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 02066/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 82/Lepo-Lepo, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 813 m², atas nama pemegang hak Insinyur Dahlia;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 02065/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 81/Lepo-Lepo/2002, tanggal 21 Agustus 2002, seluas 1.063 m², atas nama pemegang hak Since Asmoyong;
 3. Sertipikat Hak Milik Nomor 02064/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 80/Lepo-Lepo/2002, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 1.697 m², atas nama pemegang hak Yenny Asmoyong;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah pada Kantor Pertanahan Kota Kendari
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 02066/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 82/Lepo-Lepo, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 813 m², atas nama pemegang hak Insinyur Dahlia;

Halaman 25 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertipikat Hak Milik Nomor 02065/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 81/Lepo-Lepo/2002, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 1.063 m², atas nama pemegang hak Since Asmoyong;

3. Sertipikat Hak Milik Nomor 02064/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 80/Lepo-Lepo/2002, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 1.697 m², atas nama pemegang hak Yenny Asmoyong;

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

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Tergugat mengajukan jawaban tanggal 30 April 2024 yang diajukan pada persidangan elektronik tanggal 30 April 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa yang menjadi objek perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari adalah:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 02066/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 82/Lepo-Lepo, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 813 m² atas nama pemegang hak Insinyur Dahlia disebut Objek Sengketa I;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 02065/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 81/Lepo-Lepo, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 1.063 m², atas nama pemegang hak Since Asmoyong disebut Objek Sengketa II
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 02064/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 80/Lepo-Lepo, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 1.697 m², atas nama pemegang hak Since Asmoyong disebut Objek Sengketa III

I. Dalam Eksepsi

1. Lewat waktu

Halaman 26 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Sertipikat Hak Milik yang merupakan Objek Gugatan I sampai dengan III dapat diketahui telah terbit pada tahun 2002, sehingga telah terbit selama ± 22 tahun. Serta objek tersebut telah menjadi objek Perkara Nomor 38/Pdt.G/2012/PN.Kdi jo 20/PDT/2013/PT.Sultra jo. 1109 K/PDT/2014 dan pihak yang menjual objek tersebut merupakan pihak yang kalah sehingga seharusnya pihak pembeli telah diberitahukan hal tersebut. Setelah mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Pasal 55, menetapkan:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara”;

Berdasarkan uraian tersebut bahwa pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari sudah lewat waktu;

2. Pengadilan Tidak Berwenang Secara Absolut

Bahwa terhadap keberatan Penggugat telah mengandung kesalahan/kekeliruan karena secara fakta hukum menyatakan esensi permasalahan hukum dalam lingkup hukum perdata, khususnya antara Penggugat dengan pemilik Sertipikat beserta pihak-pihak yang terkait, dalam gugatan juga adanya tumpang tindih sertipikat sebagaimana yang diuraikan hanya merupakan pendapat sepihak saja tidak ada perbandingan data sertipikat Penggugat dengan objek gugatan yang dikeluarkan oleh pihak-pihak yang berwenang dalam hal tersebut, sehingga tidak memenuhi unsur-unsur sengketa tata usaha negara oleh sebab itu secara kumulatif kasus dimaksud merupakan kewenangan Peradilan Umum. Adapun Keberatan Penggugat terhadap pertimbangan hukum tersebut tidaklah tepat karena dari keterangan Penggugat hanya membahas terkait kepemilikan bidang tanah sebagaimana sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada Pasal 1 angka 10 yang menyatakan:

Halaman 27 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



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

Pasal tersebut cukup jelas menjelaskan sengketa tata usaha yang ditimbulkan oleh pejabat tata usaha negara, prosedur penerbitan sertifikat sudah dipenuhi oleh Tergugat. Selain itu pertimbangan dapat dipertimbangkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang pada pokoknya kaidah hukumnya menyatakan “Bahwa meskipun sengketa yang terjadi akibat dari surat keputusan pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah...”;

Berdasarkan uraian tersebut di atas bahwa gugatan tersebut membahas terkait kepemilikan Penggugat sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang secara absolut;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa apa-apa yang diuraikan dalam eksepsi menjadi satu kesatuan dalam pokok perkara;

Bahwa terhadap objek I, II dan III dimohonkan secara sporadik sebagaimana Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;
 - b. pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. penerbitan sertifikat;
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis;



3. Bahwa Penggugat tidak memiliki kewenangan secara kepemilikan untuk menggugat objek I, II dan III karena pada dasarnya objek keseluruhan telah menjadi objek Perkara Nomor 38/Pdt.G/2012/PN.Kdi jo 20/PDT/2013/PT.Sultra jo 1109 K/PDT/2014 dan telah berkekuatan hukum tetap serta kepemilikan objek tersebut yaitu kepada Ir. Dahlia;
4. Bahwa Posita Penggugat pada point 7 tidaklah benar, Tergugat telah menerbitkan sertifikat objek perkara I, II dan III telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan berikut:
 1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:
Pada Pasal 24:
 - (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;
 - (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian 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 pendahuluan-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;
Pada Pasal 25:
 - (1). Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis;



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

Pada Pasal 26

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan;
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu;

2. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Pada Pasal 82 ayat (1):

“ Untuk keperluan pendaftaran hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf b pengumpulan dan penelitian alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 Peraturan ini dilakukan oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan”;

Pada Pasal 82 ayat (6):

“Setelah penelitian data yuridis selesai dilakukan, maka Panitia A menyerahkan daftar isian 201 yang sudah diisi kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah yang selanjutnya menyiapkan pengumuman data fisik dan data yuridis”;

Pada Pasal 83:

“Tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah secara sporadis adalah sebagai berikut: a. meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap; b. melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti yang diajukan oleh pemohon pendaftaran tanah; c. mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya; d. membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan; e. mengisi daftar isian 201.”

Pada Pasal 84:

“Untuk menilai kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak, Panitia A dapat: a. mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada di sekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai



pembuktian kepemilikan tanah tersebut; b. meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut. c. melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seizin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.”

Pada Pasal 85:

“Hasil penelitian data yuridis oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah dan atau Panitia A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201)”;

5. Bahwa Tergugat telah menerbitkan objek perkara tidak melanggar Asas-Asas Pemerintahan antara lain asas kecermatan, asas kepastian hukum dan asas profesionalitas sebagaimana yang telah diuraikan dalam jawaban ini Tergugat telah menerbitkan sertipikat sesuai tahapan mekanisme serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. sebagaimana Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

I. Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan sesuai prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 02066/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 82/Lepo-Lepo, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 813 m², atas nama pemegang hak Insinyur Dahlia; Sertipikat Hak Milik Nomor 02065/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September

Halaman 31 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



2002, Surat Ukur Nomor 81/Lepo-Lepo, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 1.063 m², atas nama pemegang hak Since Asmoyong dan Sertipikat Hak Milik Nomor 02064/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 80/Lepo-Lepo, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 1.697 m², atas nama pemegang hak Since Asmoyong;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Dahlia, Since Asmoyong dan Yenny Asmoyong telah mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam perkara *a quo* pada tanggal 3 April 2024 dan Permohonan tersebut telah disikapi oleh Majelis Hakim melalui Putusan Sela Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 24 April 2024 yang pada pokoknya menetapkan Dahlia sebagai Tergugat II Intervensi 1, Since Asmoyong sebagai Tergugat II Intervensi 2, dan Yenny Asmoyong sebagai Tergugat II Intervensi 3;

Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 telah mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 29 April 2024 yang diajukan pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 30 April 2024, pada pokoknya sebagai berikut:

I. Objek Sengketa

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 02066 Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2002 Nomor 82/Lepo-Lepo, seluas ± 813 m², atas nama Ir. Dahlia;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 02065 Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2002 Nomor 81/Lepo-Lepo, seluas 1.063 m², atas nama Since Asmoyong;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 02064 Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2002 Nomor 80/Lepo-Lepo, seluas 1.697 m², atas nama Yenny Asmoyong;

II. Dalam Eksepsi

Halaman 32 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



**Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Mengadili
Sengketa Kepemilikan Tanah Dalam Perkara *a quo***

- 2.1 Bahwa para Penggugat telah mengemukakan dalil dalam Gugatannya yang pada pokoknya Penggugat I memperoleh tanah dari Boko berdasarkan Surat Kepemilikan Tanah Nomor: 192/01/2004 seluas 1.225 m² yang diterbitkan oleh Lurah Lepo-Lepo atas nama Mujarab Mustafa dan Penggugat II memperoleh tanah warisan dari orang tuanya bernama Here yang dikuasai sejak tahun 1960 dengan dasar Surat Keterangan Kepemilikan Nomor: 2392/20/I/1986 seluas 900 m² yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Lurah Lepo-Lepo atas nama Mandiri;
- 2.2 Bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah termasuk pembatalan sertifikat namun terbatas pada keabsahan sertifikat hak milik yang mana dalam penerbitannya mengandung cacat hukum administratif yang antara lain terdapat 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, l) kesalahan lainnya yang bersifat administratif;
- 2.3 Bahwa dalam gugatannya Penggugat telah dirugikan kepentingannya atas terbitnya objek sengketa karena secara hukum memiliki alas hak yang sah atas tanah dalam objek sengketa, jika dilihat alas hak dimiliki oleh para Penggugat tidaklah dapat dikatakan sebagai alas hak sah yang secara hukum sebagaimana ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUPA, sehingga alas hak para Penggugat yang hanya berupa surat keterangan saja yang diduga mengandung cacat yuridis karena surat *a quo* tidak mencantumkan nomor register surat yang lengkap sesuai dengan tata naskah penomoran surat tidaklah dapat dijadikan sebagai alasan pembatalan sertifikat milik para Tergugat Intervensi;

Halaman 33 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



- 2.4 Bahwa meskipun gugatan para Penggugat adalah terkait sengketa administratif, namun jika dicermati dari isi Gugatan para Penggugat tidak terdapat satupun alasan yang sah untuk membatalkan objek sengketa sebagaimana yang disebutkan pada poin 2.2 di atas, selain itu gugatan Penggugat adalah merupakan masalah kepemilikan/sengketa hak yang bukan merupakan kewenangan PTUN melainkan menjadi kewenangan Paradilan Umum terlebih lagi objek sengketa telah lebih dahulu terbit tepatnya tahun 2002 dibanding Surat Kepemilikan Tanah Nomor: 192/01/2004 seluas 1.225 m² milik Penggugat I sehingga dapat disimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
- 2.5 Bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* maka sangat beralasan hukum jika Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Prematur

- 2.6 Bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya dalam Jawaban ini disebut UU 5/1986), yang menyatakan;

Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara di tingkat pertama;

- 2.6.1 Bahwa bersesuaian dengan ketentuan tersebut pada angka 2.5 Jawaban ini, ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (selanjutnya dalam Jawaban ini disebut Perma 6/2018), menyatakan:

Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;



2.6.2 Bahwa lebih lanjut, terkait upaya administratif sebagaimana ketentuan tersebut pada angka 2.5.1 di atas, ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) Perma 6/2018, menyatakan:

- (1) *Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut;*
- (2) *Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;*

2.7 Bahwa pengaturan mengenai upaya administratif dalam UUAP terkait dengan kepentingan eksepsi para Tergugat Intervensi *a quo* termuat dalam ketentuan Pasal 1 angka 18, Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) serta Pasal 76 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), yang masing-masing menyatakan;

- Pasal 1 angka 18: *Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;*
- Pasal 75 ayat (1): *Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;*
- Pasal 75 ayat (2): *Upaya Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas: a. keberatan; dan b. banding;*
- Pasal 76 ayat (1): *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat;*
- Pasal 76 ayat (2): *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat*



Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat;

- Pasal 76 ayat (3): *Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan;*

2.8 Bahwa dari ketentuan-ketentuan tersebut pada di atas, diperoleh kesimpulan bahwa syarat untuk dapat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah terlebih dahulu menempuh upaya keberatan administratif dan apabila upaya keberatan tidak diselesaikan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan maka Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat;

2.9 Bahwa ketentuan Pasal 76 ayat (2) UUAP sebagaimana tersebut di atas menentukan bahwa banding administratif haruslah diajukan kepada Atasan Pejabat (*ic* atasan Tergugat), sehingga untuk dapat mengajukan Gugatan terlebih dahulu harus mengajukan banding administratif kepada atasan Pejabat/Atasan Tergugat/Atasan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari;

2.10 Bahwa Penggugat dalam gugatannya, menyatakan telah mengajukan keberatan atas terbitnya objek sengketa kepada Tergugat pada tanggal 6 Februari 2024, dan atas keberatan tersebut, Tergugat tidak menanggapinya sehingga Penggugat langsung mengajukan Gugatan pada PTUN Kendari secara *e Court* pada tanggal 26 Februari 2024;

2.11 Bahwa dari dalil gugatan Penggugat ternyata Penggugat belum pernah mengajukan banding administratif kepada Atasan Pejabat Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana maksud ketentuan Pasal 76 ayat (2) UUAP tersebut di atas, maka dengan demikian Penggugat belum menggunakan seluruh upaya administratif yang tersedia dengan mengajukan banding administratif kepada Atasan Pejabat yang berwenang menyelesaikan banding



administratif sehingga Gugatan Penggugat dapat dikualifikasi sebagai Gugatan yang prematur;

2.12 Bahwa oleh karena Penggugat belum menggunakan seluruh upaya administratif yang tersedia, maka sangatlah berdasar dan beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili sengketa *a quo* kiranya berkenan untuk menyatakan bahwa pengadilan (*ic* Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari) belum berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara/sengketa administrasi pemerintahan sebagaimana gugatan Penggugat;

2.13 Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka eksepsi para Tergugat Intervensi terkait hal ini sangat berdasar dan beralasan menurut hukum dan dengan demikian sangat berdasar dan beralasan menurut hukum pula bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili sengketa *a quo* kiranya berkenan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Eksepsi tentang Tenggang Waktu

2.14 Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan sengketa administrasi pemerintahan diatur dalam ketentuan Pasal 55 UU 5/1986, yang menyatakan;

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara;

2.15 Bahwa dalam perkembangan selanjutnya, tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara dihitung sejak Penggugat menerima keputusan tentang upaya administratif, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) Perma 6/2018, yang menyatakan;

Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan



dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

2.16 Bahwa semenjak berlakunya UUAP, syarat pengajuan gugatan haruslah terlebih dahulu menempuh upaya administratif (keberatan dan banding) sebagaimana telah diuraikan dalam bagian Eksepsi tentang Kompetensi Absolut Pengadilan tersebut di atas, di mana tenggang waktu pengajuan keberatan maupun banding telah diatur dengan tegas dalam UUAP;

2.18 Bahwa tenggang waktu pengajuan keberatan administratif kepada badan/pejabat pemerintahan yang mengeluarkan keputusan objek sengketa (*ic* Tergugat) diatur dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) UUAP, yang menyatakan:

Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

2.19 Bahwa Penggugat dalam gugatannya, khususnya dalil pada bagian “III. Tenggang Waktu Mengajukan Gugatan” angka 9 menyatakan bahwa objek sengketa diketahui oleh para Tergugat berawal dari adanya surat Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 8 Januari 2024 berdasarkan surat pelaksanaan pencocokan (*constatering*) dan sita eksekusi Perkara Nomor: 38 Pdt.G/2012/Pn. Kdi Jo. Putusan Nomor 20/Pdt/2013/PT. SULTRA Jo. Putusan Nomor: 1109 K/Pdt/2014 tertanggal 5 Januari 2024;

2.20 Bahwa klaim Penggugat yang seakan-akan baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 8 Januari 2024 adalah klaim yang tidak berdasar, karena jauh hari sebelumnya, pada tahun 2012, para Penggugat Intervensi mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Mulawarman dan Kahar Daeng Tayang pada Pengadilan Negeri Kendari karena Mulawarman dan Kahar Daeng Tayang telah dengan sengaja mengkalim dan menguasai tanah milik para Tergugat Intervensi;



- 2.21 Bahwa pada saat pembuktian Perkara Nomor: 38 Pdt.G/2012/Pn. Kdi pada tahun 2012 Mulawarwan selaku Tergugat yang adalah saudara dari Sjahrudin, S.H selaku Penggugat I dalam perkara ini, saat itu Mulawarman mengajukan surat asli Pembelian dari Penggugat I kepada Boko sehingga dapat disimpulkan bahwa Penggugat I telah mengetahui objek sengketa sejak saat itu, termasuk orang tua Penggugat II yang bernama Here/Kahar Daeng Tayang saat itu juga ditarik sebagai pihak dalam perkara Nomor: 38 Pdt.G/2012/Pn. Kdi;
- 2.22 Bahwa Penggugat I adalah saudara dari Mulawarman sedangkan Penggugat II adalah anak dari Here atau Kahar Daeng Tayang yang jauh sebelumnya pernah berperkara dengan para Tergugat Intervensi, sehingga sangat tidak masuk akal apabila para Penggugat baru mengetahui penerbitan objek sengketa pada tanggal 8 Januari 2024 berdasarkan surat pelaksanaan pencocokan (*constatering*) dan sita eksekusi Perkara Nomor: 38 Pdt.G/2012/Pn. Kdi Jo. Putusan Nomor 20/Pdt/2013/PT. SULTRA Jo. Putusan Nomor: 1109 K/Pdt/2014 tertanggal 5 Januari 2024;
- 2.23 Bahwa oleh karena Penggugat telah mengetahui keberadaan objek sengketa sejak tanggal tahun 2012, sementara keberatan administratif diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 6 Februari 2024 dan gugatan *a quo* diajukan melalui *e-court* pada tanggal 26 Februari 2024 serta diregister oleh Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada tanggal 28 Februari 2024, maka pengajuan keberatan maupun gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat pada sekitar 12 (dua belas) tahun setelah Penggugat mengetahui adanya objek sengketa, yang berarti telah jauh melampaui tenggang waktu sebagaimana ketentuan tersebut di atas;
- 2.24 Bahwa oleh karena pengajuan upaya administratif keberatan atas objek sengketa dan pengajuan gugatan *a quo* telah melampaui tenggang waktu, maka eksepsi para Tergugat Intervensi terkait hal



ini sangat beralasan menurut hukum untuk dikabulkan dan sangat beralasan menurut hukum pula bagi Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* kiranya berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

III. Dalam Pokok Sengketa

- 3.1 Bahwa pada prinsipnya para Tergugat Intervensi menolak seluruh dalil gugatan Penggugat dalam pokok sengketa, kecuali terhadap dalil gugatan yang diakui kebenarannya secara tegas oleh para Tergugat Intervensi dan mohon agar dalil-dalil Jawaban para Tergugat Intervensi pada bagian Dalam Eksepsi tersebut di atas, dianggap diambil alih dan mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil pada bagian Dalam Pokok Sengketa Jawaban para Tergugat Intervensi ini sejauh ada relevansinya, yang secara rinci diuraikan di bawah ini;
- 3.2 Bahwa para Penggugat telah mendalilkan dalam Gugatannya yang pada pokoknya Penggugat I memperoleh tanah dari Boko berdasarkan Surat Kepemilikan Tanah Nomor: 192/01/2004 seluas 1.225 m² yang diterbitkan oleh Lurah Lepo-Lepo atas nama Mujarab Mustafa dan Penggugat II memperoleh tanah warisan dari orang tuanya bernama Here yang dikuasai sejak tahun 1960 dengan dasar Surat Keterangan Kepemilikan Nomor: 2392/20/I/1986 seluas 900 m² yang diterbitkan dan ditandatangani oleh Lurah Lepo-lepo atas nama Mandari;
- 3.3 Bahwa para Tergugat Intervensi menolak dalil Penggugat pada poin tersebut di atas dengan didasarkan pada fakta-fakta bahwa tanah objek sengketa dimiliki para Tergugat Intervensi adalah sah secara hukum dan telah bersertipikat hak milik atas nama masing-masing para Tergugat Intervensi, kepemilikan mana telah dikukuhkan dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 38/Pdt.G/2012/PN.Kdi tanggal 5 November 2012 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor

Halaman 40 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



20/Pdt/2013/PT.Sultra tanggal 23 Juli 2013 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1109 K/Pdt/2014 tanggal 21 September 2015;

- 3.4 Bahwa dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut di atas telah dipertimbangkan secara yuridis berdasarkan alat-alat bukti yang secara sah diajukan di persidangan perkara *a quo* berupa bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi serta ahli sehingga diperoleh fakta yuridis bahwa tanah objek sengketa adalah milik para Tergugat Intervensi yang diperoleh dengan cara jual beli dari pemilik sebelumnya bernama K.H. Hamzah Mappa pada tahun 2002;
- 3.5 Bahwa tanah objek sengketa sebelumnya dimiliki K.H. Hamzah Mappa atas dasar jual beli dengan pemilik asalnya pada tahun 1987 dan sejak itu K.H. Hamzah Mappa langsung menguasai tanah objek sengketa dan setelah sekian lama menguasai tanah objek sengketa kemudian dibuatkan Surat Keterangan pemilikan Tanah Nomor: 592.11/28/VII/1994 yang diketahui oleh Lurah Lepo-Lepo dan pada tahun 2002 kemudian tanah objek sengketa dijual kepada para Tergugat Intervensi dan pada tahun 2002 tersebut tanah objek sengketa langsung disertipikatkan oleh para Tergugat Intervensi;
- 3.6 Bahwa dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut di atas telah dipertimbangkan pula bahwa tindakan para Tergugat yaitu Mulawarman dan Kahar Daeng Tayang yang menguasai dan mengaku sebagai pemilik tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
- 3.7 Bahwa oleh karena itu, Penggugat I yang menyatakan sebagai pemilik tanah objek sengketa dengan dalil membeli tanah objek sengketa dari Boko berdasarkan Kwitansi tanggal 18 Juni 2004 (dianggap sebagai tanda Pengalihan hak kepemilikan) dengan dasar kepemilikan Boko berupa Surat Kepemilikan Tanah Nomor: 192/ /01/2004 seluas 1.225 m² yang dikeluarkan Lurah Lepo-



Lepo adalah dalil dan fakta yang tidak berdasarkan hukum dan tidak mengandung nilai kebenaran dengan alasan-alasan:

- Bahwa Boko bukanlah pemilik tanah objek sengketa dan secara yuridis Kwitansi bukan merupakan bukti pengalihan kepemilikan hak atas tanah;
- Bahwa Surat Kepemilikan Tanah Nomor:192/ /01/2004 seluas 1.225 m² yang dikeluarkan Lurah Lepo-Lepo tersebut secara administrasi mengandung cacat yuridis karena surat *a quo* tidak mencantumkan nomor register surat yang lengkap sesuai dengan tata naskah penomoran surat;
- Bahwa Kwitansi tanggal 18 Juni 2004 (dianggap sebagai tanda pengalihan hak kepemilikan) dan bukti-bukti kepemilikan Penggugat I atas tanah objek sengketa telah pula dijadikan sebagai bukti oleh Mulawarman dalam perkara yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut dan telah dipertimbangkan dengan seksama dalam putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 38/Pdt.G/2012/PN. Kdi tanggal 5 November 2012;
- Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 38/Pdt.G/2012/PN. Kdi tanggal 5 November 2012 telah tercantum dalam amar putusan nomor 5 telah dinyatakan bahwa segala surat-surat yang terbit atas tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap tanah sengketa;

3.8 Bahwa demikian pula Penggugat II yang menyatakan sebagai pemilik tanah objek sengketa dengan dalil memiliki tanah objek sengketa atas dasar hak waris dari Here sebagai pemilik asal tanah objek sengketa berdasarkan Surat Kepemilikan Tanah Nomor: 2932/20/I/1986 seluas 900 m² adalah dalil dan fakta yang tidak berdasarkan hukum dan tidak mengandung nilai kebenaran karena tanah objek sengketa bukanlah milik Here *in casu* Penggugat II;

Objek Sengketa Tidak Bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan;

Halaman 42 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



- 3.9 Bahwa Penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengingat perolehan para Tergugat Intervensi adalah melalui jual beli, setelah jual beli dengan itikad baik kemudian disertipikatkan oleh para Tergugat Intervensi dan tanpa sepengetahuan para Tergugat Intervensi Mulawarman dan Kahar Daeng Tayang secara sengaja menyerobot tanah milik para Tergugat Intervensi, sehingga para Tergugat Intervensi harus mengajukan Gugatan terhadap Mulawarman dan Kahar Daeng Tayang pada Pengadilan Negeri Kendari dalam Perkara Nomor 38/Pdt.G/2012/PN. Kdi tanggal 5 November 2012 yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap;
- 3.10 Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak pernah melakukan penelitian data fisik dan data yuridis serta tidak melakukan pengukuran serta tidak ada pengumuman baik data fisik maupun data yuridis adalah dalil yang tidak benar, faktanya semua hal tersebut telah dilakukan oleh Tergugat;
- 3.11 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka menurut para Tergugat Intervensi, penerbitan objek sengketa *a quo* telah nyata tidak melanggar peraturan perundang-undangan sebagaimana klaim Penggugat;

Objek Sengketa Tidak Bertentangan Dengan AUPB

- 3.12 Bahwa Penggugat telah mendalilkan pada pokoknya bahwa penerbitan objek sengketa dalam perkara *a quo* telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), khususnya asas kecermatan, asas kepastian hukum, dan asas profesionalitas;
- 3.13 Bahwa terhadap klaim Penggugat tersebut para Tergugat Intervensi memberikan bantahan sebagai berikut:

Halaman 43 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



- 3.13.1 Bahwa penerbitan objek sengketa dalam perkara *a quo* telah didasarkan pada dokumen-dokumen dan informasi yang lengkap sebagaimana tersebut secara rinci dalam objek sengketa, sehingga telah nyata penerbitan objek sengketa *a quo* tidak melanggar asas kecermatan sebagaimana dalil Penggugat;
- 3.13.2 Bahwa penerbitan objek sengketa tidaklah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka mutatis mutandis penerbitan objek sengketa dalam perkara *a quo* tidak melanggar asas kepastian hukum seperti anggapan Penggugat tersebut dalam dalil gugatannya;
- 3.13.3 Bahwa penerbitan objek sengketa dalam perkara *a quo* telah diterbitkan oleh Tergugat secara profesional berdasarkan ketentuan-ketentuan dan situasi yang terjadi pada saat objek sengketa *a quo* diterbitkan dan tidak dapat dibandingkan dengan kondisi saat ini, karena keadaan hukumnya berbeda, sehingga telah nyata penerbitan objek sengketa *a quo* tidak melanggar asas profesionalitas sebagaimana dalil Penggugat;
- 3.14 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penerbitan objek sengketa telah nyata tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) sebagaimana klaim Penggugat;
- 3.15 Bahwa oleh karena objek sengketa yang diterbitkan Tergugat dalam perkara *a quo* tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tidak pula bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), maka gugatan Penggugat tidak beralasan menurut hukum, sehingga sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* kiranya berkenan untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Bahwa berdasarkan seluruh uraian rangkaian fakta dan alasan-alasan hukum yang didalilkan tersebut di atas, maka Tergugat II Intervensi



memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, kiranya berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi para Tergugat Intervensi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam sengketa *a quo*;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam sengketa *a quo*;

Atau, Apabila Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3, para Penggugat mengajukan replik secara tertulis tanggal 14 Mei 2024 pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 14 Mei 2024 dan terhadap Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 21 Mei 2024 pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 21 Mei 2024, sedangkan Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis tanggal 28 Mei 2024 pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 28 Mei 2024, selanjutnya Replik para Penggugat, Duplik Tergugat, dan Duplik Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3, selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya/pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-24, sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. P-1 : Kwitansi pembayaran sebidang tanah seluas 888 m² yang terletak di Jalan By Pass Kecamatan Baruga Kendari, dari Syahrudin, S. kepada Boko, tanggal 18 Juni 2004 (sesuai dengan asli);
2. P-2 : Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 592/KL/01/2004, atas nama Boko, yang dikeluarkan oleh Lurah Lepo-Lepo, tanggal 22 Januari 2004 (sesuai dengan asli);
3. P-3 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024, atas nama Sjahrudin, S.H. tanggal 17 Maret 2024 (sesuai dengan asli);
4. P-4 : Surat Keterangan Kematian Nomor 474.3/42/KEL. LP/XII/2023, atas nama Here, yang dikeluarkan oleh Kasi Pemerintahan a.n. Lurah Lepo-Lepo, tanggal 11 Desember 2023 (sesuai dengan asli);
5. P-5 : Surat Keterangan Kepemilikan Nomor 293.2/20/I/1986, atas nama Here, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 3 Januari 1986 (sesuai dengan asli);
6. P-6 : Surat Pernyataan Waris dari para ahli waris almarhum Here, tanggal 18 Desember 2023 (sesuai dengan asli);
7. P-7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024, atas nama Nanank, tanggal 14 Maret 2024 (sesuai dengan asli);
8. P-8 : Surat Panitera a.n. Ketua Pengadilan Negeri Kendari, Nomor 151/PAN.PN.W23-U1/HK2.4/I/2024, Perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Pencocokan (*Constatering*) dan Sita Eksekusi Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2012/PN Kdi, Jo. Nomor 20/PDT/2013/PT Sultra, Jo. Nomor 1109 K/PDT/2014, kepada: 1. Ir. Dahlia (dkk), sebagai para Pemohon Eksekusi, 2. Mulawarman sebagai Termohon Eksekusi

Halaman 46 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



- I, 3. Kahar Daeng Tayang sebagai Termohon Eksekusi II, tanggal 5 Januari 2024 (sesuai dengan asli);
9. P-9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004, atas nama Boko Bandu, tanggal 2 Januari 2004 (sesuai dengan fotokopi);
10. P-10 : Surat Sjahrudin, S.H. dkk yang diwakili oleh kuasa hukumnya, Perihal: Somasi Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik, kepada Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kendari, tanggal 6 Februari 2024 (sesuai dengan asli);
11. P-11 : Tanda Terima Surat, Surat dari SAH-HJ Law Firm dan Business, Law Consultant, Perihal: Somasi permohonan pembatalan sertipikat hak milik, yang diterima Kantor Pertanahan Kota Kendari, tanggal 6 Februari 2024 (sesuai dengan asli);
12. P-12 : Screenshot foto bidang tanah pada Aplikasi Sentuh Tanahku (sesuai dengan fotokopi);
13. P-13 : Detil Pendaftaran Bantahan, Pendaftaran Perkara (*e-Filing*) pada Pengadilan Negeri Kendari, tanggal 10 Januari 2024 (sesuai dengan fotokopi);
14. P-14 : Sket Gambar Lokasi Bidang Tanah para Penggugat (sesuai dengan asli);
15. P-15 : Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 592.11/28/VII/1994, atas nama Haji Hamzah Mappa, yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Lepo-Lepo (sesuai dengan fotokopi);
16. P-16 : Surat Panitera a.n. Ketua Pengadilan Negeri Kendari, Nomor: W23.UI/1876/HK.02/6/2023, Perihal: Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Pencocokan (*Constatering*) Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2012/PN Kdi, Jo. Nomor 20/PDT/2013/PT Sultra, Jo. Nomor 1109 K/PDT/2014, kepada: 1. Ir.



- Dahlia (dkk), sebagai para Pemohon Eksekusi, 2. Mulawarman sebagai Termohon Eksekusi I, 3. Kahar Daeng Tayang sebagai Termohon Eksekusi II, tanggal 20 Juni 2023 (sesuai dengan asli);
17. P-17 : Naskah Berita Acara Serah Terima Jabatan Kepala Kelurahan Lepo-Lepo dari atas nama Muh. Said Jabatan Kepala Kelurahan Lepo-Lepo yang lama, kepada atas nama Nadjamuddin Jabatan Kepala Kelurahan Lepo-Lepo yang baru, tanggal 23 Oktober 1995 (sesuai dengan asli);
18. P-18 : Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Nomor 503 Tahun 1995 tentang Pemberhentian dan Pengangkatan Kepala Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga dan Kepala Kelurahan Wawotobi Kecamatan Wawotobi Kabupaten Daerah Tingkat II Kendari, tanggal 18 September 1995, beserta lampirannya (sesuai dengan fotokopi);
19. P-19 : Tanda Terima Pengaduan dari Sjahrudin, yang diterima oleh Muh. Ra'is selaku Penyidik Pembantu pada Kantor Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Sultra, tanggal 8 Juli 2024 (sesuai dengan fotokopi);
20. P-20 : Surat Tanda Terima Pengaduan dari Nanank, yang diterima oleh Petugas Piket Ditreskrimum Polda Sultra atas nama Wahdi Ariatno, S.H., tanggal 10 Juli 2024 (sesuai dengan asli);
21. P-21 : Rencana Penggunaan Bantuan Biaya Rehabilitasi Kantor/Balai Yang Berasal Dari Pemda Tingkat I Sultra Melalui Proyek Pembinaan Dana Pengadaan Sarana Pemerintahan Desa T.A. 1996/1997 Untuk Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga Kodya Dati II Kendari, tanggal 15 Juli 1996 (sesuai dengan asli);
22. P-22 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 809/Desa Lepo-Lepo,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 11 Februari 1994, Gambar Situasi Nomor 4379/1993, tanggal 25 November 1993, Luas 16.151 m² (enam belas ribu seratus lima puluh satu meter persegi), atas nama Pemegang Hak Ngeluh Bangun (sesuai dengan fotokopi);

23. P-23 : Screenshot foto bidang tanah pada Aplikasi Sentuh Tanahku (sesuai dengan *print out*);
24. P-24 : Gugatan Perlawanan Eksekusi Nomor 151/PAN.PN.W23-U1/HK2.4/1/2024, tanggal 29 Juli 2024, yang diajukan oleh Sjahrudin, S.H. sebagai Pelawan I, 2. Nanank sebagai Pelawan II yang diwakili oleh kuasanya, kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari, terhadap: 1. Ir. Dahlia sebagai Terlawan I, 2. Since Asmoyong sebagai Terlawan II, 3. Yenny Asmoyong sebagai Terlawan III, dan Mulawarman sebagai Turut Terlawan I, 2. Kahar Daeng Tayang sebagai Turut Terlawan II (sesuai dengan asli);

Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya/pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti T-1 sampai dengan T-5, sebagai berikut:

1. T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 02066/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 82/Lepo-Lepo tanggal 21 Agustus 2002, Luas 813 m², nama Pemegang Hak Insinyur. Dahlia (sesuai dengan asli);
2. T-2 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 02065/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 81/Lepo-Lepo/2002 tanggal 21 Agustus 2002, Luas 1.063 m², nama Pemegang Hak Since Asmoyong (sesuai dengan asli);
3. T-3 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 02064/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 80/Lepo-Lepo/2002 tanggal 21 Agustus 2002, Luas 1.697 m², nama

Halaman 49 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Pemegang Hak Yenny Asmoyong (sesuai dengan asli);

4. T-4 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari Nomor 302-520.1-54.5-2002 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama K.H. Hamzah Mappa dan kawan-kawan (sebanyak 4 orang) Atas Tanah Di Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Baruga, tanggal 16 September 2002, dan lampirannya (sesuai dengan asli);
5. T-5 : Identifikasi Lapangan Perkara 17/G/2024/PTUN.KDI, yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Kendari, tanggal 12 Agustus 2024 (sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan alat bukti sura berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya/pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti T.II.Int.1-1 sampai dengan T.II.Int.1-14, sebagai berikut:

1. T.II.Int.1-1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 02066/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 82/Lepo-Lepo tanggal 21 Agustus 2002, Luas 813 m², nama Pemegang Hak Insinyur. Dahlia (sesuai dengan asli);
2. T.II.Int.1-2 : Peta Induk/Peta Besar, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Kendari, tanggal 10 September 2004 (sesuai dengan asli);
3. T.II.Int.1-3 : Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas, tanggal 2 Mei 2005, beserta lampirannya (sesuai dengan asli);
4. T.II.Int.1-4 : Putusan Nomor: 38/Pdt.G/2012/PN.Kdi, tanggal 5 November 2012, dalam perkara antara: 1. Ir. Dahlia sebagai Penggugat I, 2. Since Asmoyong sebagai Penggugat II, 3. Yenny Asmoyong sebagai Penggugat III melawan: 1. Mulawarman sebagai Tergugat I, 2. Kahar Daeng Tayang sebagai

Halaman 50 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Tergugat II (sesuai dengan asli);

5. T.II.Int.1-5 : Putusan Nomor: 20/Pdt/2013/PT.Sultra, tanggal 23 Juli 2013, dalam perkara: 1. Mulawarman sebagai Tergugat I – Pembanding, 2. Kahar Daeng Tayang sebagai Tergugat II – Pembanding melawan: 1. Ir. Dahlia sebagai Penggugat I – Terbanding, 2. Since Asmoyong sebagai Penggugat II – Terbanding, 3. Yenny Asmoyong sebagai Penggugat III – Terbanding (sesuai dengan asli);
6. T.II.Int.1-6 : Putusan Nomor 1109 K/Pdt/2014, tanggal 21 September 2015, dalam perkara: 1. Mulawarman, 2. Kahar Daeng Tayang para Pemohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Pembanding lawan 1. Ir. Dahlia, 2. Since Asmoyong, 3. Yenny Asmoyong para Termohon Kasasi dahulu para Penggugat/para Terbanding (sesuai dengan asli);
7. T.II.Int.1-7 : Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor 592.11/28/VII/1994, atas nama Haji Hamzah Mappa, yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Lepo-Lepo (sesuai dengan fotokopi);
8. T.II.Int.1-8 : Permohonan Hak Milik atas nama K.H. Hamzah Mappa, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, tanggal 24 Agustus 2002, beserta lampirannya (sesuai dengan fotokopi);
9. T.II.Int.1-9 :
 - Surat Walikota Kendari Nomor 300/8669/2009, Perihal: Pembongkaran bangunan, kepada Mulawarman, tanggal 21 September 2009 (sesuai dengan asli);
 - Surat Walikota Kendari Nomor 621.13/895/08, Perihal: Pembongkaran bangunan, kepada Mulawarman, tanggal 4 Maret 2008 (sesuai dengan fotokopi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Walikota Kendari Nomor 600/102/2008, Perihal: Pembongkaran bangunan, kepada Mulawarman, tanggal 1 Februari 2008 (sesuai dengan fotokopi);
- 10. T.II.Int.1-10 : - Surat Kasubag Bantuan Hukum dan PPNS Bagian Hukum Sekretariat Kota Kendari Nomor 2/HK/2008, Perihal: Telaahan Staf, kepada Walikota Kendari, tanggal 23 Januari 2008 (sesuai dengan fotokopi);
- Surat Pernyataan, yang dibuat oleh Mulawarman, tanggal 8 Mei 2007 (sesuai dengan fotokopi);
- 11. T.II.Int.1-11 : Surat dari Yenny Asmoyong, Since Asmoyong, Ir. Dahlia dan K.H. Hamzah Mappa, Perihal: Surat Pengaduan, kepada Kepala Kepolisian Sektor Kecamatan Baruga Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 10 Mei 2005, dan tanda terimanya (sesuai dengan asli);
- 12. T.II.Int.1-12 : Sertipikat Hak Milik Nomor 02067/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 83/Lepo-Lepo/2002, tanggal 21 Agustus 2002, Luas 991 m², nama Pemegang Hak K.H. Hamzah Mappa (sesuai dengan fotokopi);
- 13. T.II.Int.1-13 : Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 1/Pdt.Bth/2024/PN.Kdi, tanggal 15 Juli 2024, dalam perkara gugatan antara: 1. SJahrudin, S.H. sebagai Pelawan I, 2. Nanank sebagai Pelawan II Lawan 1. Ir. Dahlia sebagai Terlawan I, 2. Since Asmoyong sebagai Terlawan II, 3. Yenny Asmoyong sebagai Terlawan III (sesuai dengan asli);
- 14. T.II.Int.1-14 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 01055/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 3 Januari 2013, Surat Ukur Nomor 98/Lepo-Lepo/2012 tanggal

Halaman 52 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 Desember 2012, Luas 22.039 m², nama Pemegang Hak PT Intraco Penta, Tbk (sesuai dengan fotokopi);

Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya/pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti T.II.Int.2-1 sampai dengan T.II.Int.2-5, sebagai berikut:

1. T.II.Int.2-1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 02065/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 81/Lepo-Lepo/2002 tanggal 21 Agustus 2002, Luas 1.063 m², nama Pemegang Hak Since Asmoyong (sesuai dengan asli);
2. T.II.Int.2-2 : Surat Pengalihan Pengesahan Atas Bidang Tanah, dari KH. Hamzah Mappa kepada Since Asmoyong, tanggal 11 Juni 2002 (sesuai dengan fotokopi);
3. T.II.Int.2-3 : Permohonan Hak Milik atas nama Since Asmoyong, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, tanggal 24 Agustus 2002, beserta lampirannya (sesuai dengan fotokopi);
4. T.II.Int.2-4 : Peta Induk/Peta Besar, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Kendari, tanggal 10 September 2004 (sesuai dengan asli);
5. T.II.Int.2-5 : Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas, tanggal 2 Mei 2005, beserta lampirannya (sesuai dengan fotokopi);

Tergugat II Intervensi 3 telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya/pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti T.II.Int.3-1 sampai dengan T.II.Int.3-5, sebagai berikut:

1. T.II.Int.3-1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 02064/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 80/Lepo-Lepo/2002 tanggal 21 Agustus 2002, Luas

Halaman 53 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.697 m², nama Pemegang Hak Yenny Asmoyong (sesuai dengan asli);

2. T.II.Int.3-2 : Surat Pengalihan Pengesahan Atas Bidang Tanah, dari KH. Hamzah Mappa kepada Yenny Asmoyong, tanggal 11 Juni 2002 (sesuai dengan fotokopi);
3. T.II.Int.3-3 : Permohonan Hak Milik atas nama Yenny Asmoyong, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, tanggal 24 Agustus 2002, beserta lampirannya (sesuai dengan fotokopi);
4. T.II.Int.3-4 : Peta Induk/Peta Besar, yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kota Kendari, tanggal 10 September 2004 (sesuai dengan asli);
5. T.II.Int.3-5 : Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas, tanggal 2 Mei 2005, beserta lampirannya (sesuai dengan asli);

Para Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi atas nama 1) Udin, 2), Mulawarman, S.P. dan 3) Mansyur Nodo, dengan uraian sebagai berikut:

1. Saksi bernama Udin, telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada persidangan tanggal 2 Juli 2024, yang mana keterangan saksi para Penggugat tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa mengetahui permasalahan antara para Penggugat, Tergugat dan para Tergugat II Intervensi, yaitu kasus tanah di By Pass;
- Bahwa saksi mengetahui kalau lokasi itu sudah bersertipikat di tahun pertama pada saat sidang di Pengadilan Negeri Kendari tahun 2016 atau 2017;
- Bahwa saksi menyatakan Penggugat I memperoleh tanah dari Boko dan waktu itu menghadiri penjualannya, sekitar tahun 2000-an;
- Bahwa Penggugat II memperoleh tanah dari bapaknya yang bernama Here;

Halaman 54 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI

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 Here perolehan tanahnya dari bapaknya yang bernama Mbosi;
 - Bahwa Daeng Tayang pernah tinggal di rumah Penggugat II di tanah yang dipermasalahkan;
 - Bahwa hubungan Boko dengan Here bersaudara tiri, satu ibu lain bapak. Boko adalah anak tiri sedangkan Here adalah anak kandung;
 - Bahwa jual beli antara Boko dengan Penggugat I hanya dalam bentuk kwitansi saja;
 - Bahwa yang menguasai secara fisik objek sengketa tersebut sampai saat ini pewarisnya Here yaitu Penggugat II dan yang membeli dari Boko atas nama Penggugat I;
 - Bahwa sepengetahuan saksi kalau Daeng Tayang itu disuruh tinggal saja oleh Here menjaga tanah itu;
2. Saksi bernama Mulawarman, S.P., telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada persidangan tanggal 2 Juli 2024, yang mana keterangan saksi para Penggugat tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:
- Bahwa saksi ada hubungan keluarga dengan Penggugat I yaitu adik ipar;
 - Bahwa saksi menyatakan tanah yang dipersoalkan oleh para Penggugat dan para Tergugat II Intervensi masing-masing beda;
 - Bahwa saksi mengetahui perolehan tanah dari Penggugat I, saksi yang suruh membeli, saksi yang menawarkan;
 - Bahwa yang menawarkan dari Boko;
 - Bahwa Penggugat I membeli dari Boko tahun 2004;
 - Bahwa saksi digugat di Pengadilan Negeri Kendari di tahun 2013 atau 2014 dan saksi menyampaikan kepada Penggugat I bahwa lokasinya digugat oleh Tergugat II Intervensi 1;

Halaman 55 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tahun 2005-2006 bangun rumah di lokasi kemudian langsung menempati lokasi tetapi itu adalah bangunan rumah seadanya untuk kios saja;
- Bahwa yang membangun kios adalah Penggugat I dan dijaga oleh saksi;
- Bahwa, Tergugat II Intervensi 1 memperoleh tanah dari Hamzah Mappa;
- Bahwa Hamzah Mappa memperoleh tanah dari Safir. Hamzah Mappa memberangkatkan haji, Safir dan istrinya. Setiap tahunnya Hamzah Mappa mencari orang sebanyak dua orang untuk diberangkatkan ke tanah suci. Pada saat Safir hendak berangkat, Safir tidak punya uang saku, maka ditunjuklah oleh Safir tanah itu, tanahnya Arfah;
- Bahwa ada pembatas yang menunjukkan batas antara para Penggugat berupa pagar dan di tahun 2012 sudah ada;
- Bahwa Daeng Tayang mengaku diberi tempat tinggal oleh Here, dikuasakan oleh Here semua di situ;

3. Saksi bernama Mansyur Nodo, telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada persidangan tanggal 16 Juli 2024, yang mana keterangan saksi para Penggugat tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui ada lokasi dari para Penggugat yang bermasalah di Jalan Wayong By Pass;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah itu adalah tanah Mbosi di mana tanah Mbosi tersebut merupakan tetangga tanah bapaknya saksi yang bernama Nodo;
- Bahwa tanah Mbosi dikuasai oleh Boko dan Here;
- Bahwa Mbosi adalah bapak kandungnya Here dan Boko adalah anak tirinya Mbosi;
- Bahwa lokasi kurang lebih satu hektar dialihkan ke Boko dan Here yang diketahui dari diceritakan Here;

Halaman 56 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI

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 sekarang yang menguasai lokasi adalah Penggugat II dan Penggugat I ada juga tinggal di situ, mengolah juga di situ, ada juga mempunyai rumah;
- Bahwa informasi riwayat tanah Mbosi diketahui saksi dari bapak saksi;
- Bahwa di lokasi objek sengketa ada tanaman-tanaman jangka pendek (pisang) dan ada juga rumah;

Tergugat II Intervensi 1 (satu) sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 mengajukan 1 (satu) orang saksi atas nama H. Quraisy Hamzah, telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada persidangan tanggal 23 Juli 2024, yang mana keterangan saksi Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Tanah Tergugat II Intervensi 1 berlokasi di Bypass, pada saat itu masih sepi atau masih rintisan jalan;
- Bahwa orang tua saksi memperoleh tanah yang saat ini dimiliki oleh para Tergugat II Intervensi pada saat Safir berangkat haji;
- Bahwa orang tua saksi membeli tanah dari Safir yang mana hal tersebut diketahui dari mendengar keterangan orang tua saksi;
- Bahwa saksi yang menawarkan tanah orang tua saksi kepada Tergugat II Intervensi 1;
- Bahwa kondisi tanah orang tua saksi sebelum dijual kepada Tergugat II Intervensi 1, kondisinya masih banyak alang-alang, ada sungai kecil yang arahnya ke Sungai Wanggu dan di sebelah selatan kondisinya rawa-rawa, tapi sekarang sudah ada bangunan;
- Bahwa pada saat Tergugat II Intervensi 1 membeli tanah orang tua saksi, tanah tersebut belum bersertipikat dan pada saat setelah dibeli baru diproses penerbitan sertipikatnya;
- Bahwa orang tua saksi membeli tanah dari Safir dengan cara membayarkan biaya perjalanan haji Safir;

Halaman 57 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 memperoleh tanahnya melalui Tergugat II Intervensi 1'
- Bahwa uang dari Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 diserahkan kepada Tergugat II Intervensi 1 untuk pembayaran tanah orang tua saksi;

Para Penggugat mengajukan bukti elektronik yang telah ditunjukkan secara sah dalam persidangan serta telah diserahkan pula dalam bentuk *file* melalui *flashdisk* yang diberi tanda P.BE-1 sebagai berikut:

- P.BE-1 : Compact disc (CD) Video Kapasitas 15,94 MB, Ukuran 480X848 mpx MP4, Durasi 02.02 menit melalui perangkat video *hand phone* (telah ditunjukkan/diperdengarkan secara sah dalam persidangan);

Tergugat tidak mengajukan ahli maupun saksi meskipun telah diberikan kesempatan yang patut oleh Majelis Hakim;

Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 tidak mengajukan bukti elektronik, meskipun telah diberikan kesempatan yang patut oleh Majelis Hakim;

Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi bidang tanah sebagaimana dimaksud keseluruhan objek sengketa pada tanggal 2 Agustus 2024;

Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan elektronik tanggal 22 Agustus 2024, sedangkan para Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan secara patut oleh Pengadilan;

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

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat ialah sebagaimana diuraikan pada bagian "Tentang Duduknya Sengketa" Putusan ini;

Halaman 58 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 02066/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 82/Lepo-Lepo, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 813 m², atas nama pemegang hak Insinyur Dahlia (*vide* bukti T-1, T.II Int.1-1), selanjutnya disebut Objek Sengketa I;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 02065/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 81/Lepo-Lepo/2002, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 1.063 m², atas nama pemegang hak Since Asmoyong (*vide* bukti T-2, T.II Int.2-1), selanjutnya disebut Objek Sengketa II;
3. Sertipikat Hak Milik Nomor 02064/Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur Nomor 80/Lepo-Lepo/2002, tanggal 21 Agustus 2002, Seluas 1.697 m², atas nama pemegang hak Yenny Asmoyong (*vide* bukti T-3, T.II Int.3-1), selanjutnya disebut Objek Sengketa III;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawabannya yang memuat eksepsi dan bantahan terhadap pokok sengketa sebagaimana diuraikan dalam “Duduk Sengketa” Putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 telah mengajukan Jawabannya yang memuat eksepsi dan bantahan terhadap pokok sengketa sebagaimana diuraikan dalam “Duduk Sengketa” Putusan ini;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai eksepsi dan pokok sengketanya, Pengadilan terlebih dahulu akan mempertimbangkan aspek formal pengajuan gugatan khususnya mengenai kepentingan mengajukan gugatan dari para Penggugat;

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan merasa dirugikan atas penerbitan Objek Sengketa *a quo* sebagai berikut:

- a. Penggugat I mengajukan gugatan karena merasa dirugikan atas terbitnya Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II di atas tanah

Halaman 59 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



yang dikuasai secara fisik dan adanya bangunan rumah dan tempat usaha oleh Penggugat I, yang diperoleh dengan cara pembelian bidang tanah milik Boko berdasarkan Surat Kepemilikan Tanah Nomor: 592/01/2004 seluas 1225 m² yang diterbitkan oleh Kelurahan Lepo-Lepo dan ditandatangani Kepala Kelurahan Lepo-Lepo atas nama Mujarab Mustafa, BA.;

- b. Penggugat II mengajukan gugatan karena merasa dirugikan atas terbitnya Objek Sengketa II dan Objek Sengketa III di atas tanah yang dikuasai secara fisik dan adanya bangunan rumah dan tempat usaha oleh Penggugat II, yang diperoleh dari orang tua kandung atas nama almarhum Here sejak tahun 1960 berdasarkan Surat Keterangan Kepemilikan Nomor: 2932/20/I/1986 seluas 15x60 m² = 900 m², yang diterbitkan oleh Kelurahan Lepo-Lepo dan ditandatangani Kepala Kelurahan Lepo-Lepo atas nama Mandiri;

Menimbang, berkaitan dengan kepentingan mengajukan gugatan, Pengadilan akan mempertimbangkan persoalan hukum mengenai apakah para Penggugat memiliki kedudukan hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan *a quo* dan menuntut pembatalan terhadap objek sengketa *a quo*? sebagai berikut:

Menimbang, bahwa aspek esensial dalam mengajukan gugatan adalah adanya kepentingan, yakni kedudukan hukum yang harus dimiliki oleh para Penggugat agar mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan, yang sejalan dengan prinsip *point d'interet*, *point d'action* (tanpa kepentingan, tidak ada gugatan) yang tersirat dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 menentukan "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi";

Halaman 60 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Menimbang, bahwa kemudian untuk memperjelas penjelasan mengenai makna kepentingan tersebut, merujuk pada pendapat Indroharto (dalam Buku: Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2003, hal. 37), pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara mengandung dua arti, yakni menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum (suatu nilai yang mendapat pengaruh atau dinilai secara layak dapat diperkirakan menguntungkan atau merugikan yang timbul akibat dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha negara atau ditolaknya suatu keputusan tata usaha negara) dan kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa keseluruhan objek sengketa (*vide* bukti T-1, T.II Int.1-1; T-2, T.II Int.2-1; dan T-2, T.II Int.2-1) adalah tindakan hukum Tergugat berupa pendaftaran hak atas tanah, yang berarti termasuk keputusan yang ditujukan kepada perorangan (*persoongerichte beschikingen*) yang disertai dengan akibat atau hubungan hukum terhadap kebendaan (*met zakelijke werking*) yakni tanda bukti hak milik atas bidang tanah bagi yang namanya dituju keputusan tersebut. Oleh karena itu berdasarkan ketentuan normatif dan pendapat sarjana sebagaimana diuraikan di atas, untuk membuktikan adanya kepentingan para Penggugat yang dirugikan atas terbitnya objek sengketa *a quo* tidak dapat langsung dihubungkan kepada objek sengketa *a quo*, melainkan haruslah dikaji terlebih dahulu dari ada atau tidak adanya hubungan hukum antara para Penggugat dengan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan di persidangan, diperoleh fakta-fakta yang berkaitan dengan kepentingan para Penggugat dalam mengajukan Gugatan *a quo* sebagai berikut:

1. Bahwa berkaitan dengan Surat Keterangan terkait Kepemilikan Tanah para Penggugat, diuraikan sebagai berikut:



- a. Bahwa telah diterbitkan Surat Keterangan Pemilikan Tanah Nomor: 592/KL/01/2004 tanggal 22 Januari 2004 yang menerangkan Boko memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lepo-Lepo RW II Seluas 1225 dengan batas-batas sebelah Utara Jalan, sebelah Timur Bangun, sebelah Selatan Hj. Hamsyah Mappa, dan sebelah Barat Here. (*vide* bukti P-2). Selanjutnya pada tanggal 18 Juni 2004, Boko menerima sejumlah uang dari Syahrudin S (Penggugat I) untuk pembayaran sebidang tanah seluas 888 m² yang terletak di Jalan By Pass, Kecamatan Baruga, Kendari (*vide* bukti P-1);
- b. Bahwa telah diterbitkan Surat Keterangan Kepemilikan Nomor: 293.2/20/I/1986 tanggal 3 Januari 1986 yang menerangkan Here memiliki/menguasai tanah yang terletak di By Pas Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Mandonga dengan ukuran 15x60 m dengan batas-batas sebelah Utara Boko, sebelah Timur Boko/Bangun, sebelah Selatan Puang Illa/Arpa, dan sebelah Barat Jalan By Pas (*vide* bukti P-5). Selanjutnya berdasarkan Surat Pernyataan Waris tanggal 18 Desember 2023 para ahli waris dari almarhum Here pada pokoknya menerangkan harta warisan Here berupa tanah dengan Surat Keterangan Kepemilikan Nomor: 293.2/20/I/1986 tanggal 3 Januari 1986 seluas 17x60 m², alamat tanah Jalan Y Wayong Bay Pas RT 004, RW 002, Kelurahan Lepo-Lepo, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara diserahkan secara sukarela kepada Nanank (Penggugat II) (*vide* bukti P-6);
2. Bahwa Tergugat menerbitkan seluruh Objek Sengketa *a quo* pada tanggal 26 September 2002 (*vide* bukti T-1, T.II.Int.1-1, T-2, T.II.Int.2-1, dan bukti T-3, T.II.Int.3-1);



3. Bahwa terdapat Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 38/Pdt.G/2012/PN.Kdi tanggal 5 Nopember 2012 (*vide* bukti T.II.Int.1-4) dimana pihak yang berperkara adalah Ir. Dahllia sebagai Penggugat I, Since Asmoyong sebagai Penggugat II, dan Yenny Asmoyong sebagai Penggugat III melawan Mulawaran sebagai Tergugat I dan Kahar Daeng Tayang sebagai Tergugat II yang amarnya:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 02066 Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2022 Nomor 82/Lepo-Lepo, seluas $\pm 813 \text{ m}^2$ yang terletak di Jl. Laode Hadi/Bay Pass Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah K.H. Hamzah Mappa;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Ismail;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Penggugat II (Since. A);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Laode Hadi/Bay Pass;

Adalah sah milik Penggugat I;

3. Menyatakan tanah sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 02065 Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2002, Nomor: 81/Lepo-Lepo, seluas $\pm 1063 \text{ m}^2$ di Jl. La Ode Hadi/Bay Pass

Halaman 63 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari
dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Penggugat I (Ir. Dahlia);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Ismail;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Penggugat III (Yenny Asmayong);
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Laode Hadi/Bay Pass;

Adalah sah milik Penggugat II

4. Menyatakan tanah sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 02064 Kelurahan Lepo-Lepo, tanggal 26 September 2002, Surat Ukur tanggal 21 Agustus 2002, Nomor 80/Lepo-Lepo, seluas $\pm 1697 \text{ m}^2$ di Jl. La Ode Hadi/Bay Pass Kelurahan Lepo-Lepo Kecamatan Baruga Kota Kendari dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Penggugat II (Since. A);
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Netty;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah M. Safir;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. Laode Hadi/Bay Pass;

Adalah sah milik Penggugat III;

5. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dan mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa adalah perbuatan melanggar hukum dan menyatakan segala surat-surat yang terbit atas tanah sengketa atas nama Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak dari mereka tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah sengketa;

Halaman 64 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI

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)



6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan tanah sengketa lalu menyerahkan kepada para Penggugat dalam keadaan baik tanpa ada beban tanggungan apapun di atasnya;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan mematuhi putusan perkara ini;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya secara tanggung renteng seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah);
4. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 38/Pdt.G/2012/PN.Kdi telah dikuatkan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor: 20/Pdt/2013/PT.Sultra tanggal 23 Juli 2013 (*vide* bukti T.II.Int.1-5);
5. Bahwa Putusan Kasasi Nomor 1109 K/Pdt/2014 tanggal 21 September 2015 menolak permohonan Kasasi terhadap yang diajukan oleh Mulawarman dan Kahar Daeng Tayang (*vide* bukti T.II.Int.1-6);
6. Bahwa Saksi para Penggugat bernama Udin di persidangan menerangkan yang menguasai secara fisik objek sengketa sampai saat ini adalah pewarisnya Here yaitu Nanank (Penggugat II) dan yang membeli dari Boko atas nama Sjahrudin (Penggugat I) dan mereka membangun rumah, tempat usaha di sana. Saksi juga menerangkan bahwa Kahar Daeng Tayang pernah tinggal di rumah Nanank (Penggugat II) di tanah yang dipermasalahkan dan Kahar Daeng Tayang disuruh tinggal oleh Here untuk menjaga tanah tersebut (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 2 Juli 2024);

Halaman 65 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



7. Bahwa Saksi para Penggugat bernama Mulawarman, S.P. di persidangan menerangkan Sjahrudin (Penggugat I) merupakan adik ipar saksi dan yang menghubungkan terkait jual beli antara Boko dan Sjahrudin, dan Sjahrudin yang membangun kios di sana yang dijaga oleh saksi. Saksi juga menerangkan Kahar Daeng Tayang diberi tempat tinggal oleh Here (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 2 Juli 2024);
8. Bahwa berdasarkan Pemeriksaan Setempat tanggal 2 Agustus 2024, diketahui lokasi bidang tanah yang didalilkan oleh para Penggugat masuk ke dalam bidang tanah yang dimaksud dalam objek sengketa I sampai dengan objek sengketa III (*vide* Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 2 Agustus 2024, bukti T-5). Selanjutnya, pada bidang tanah yang ditunjuk oleh para Penggugat tersebut terdapat bangunan rumah dan pagar yang menurut keterangan saksi para Penggugat atas nama Mulawarman, S.P. rumah di lokasi bidang tanah para Penggugat dibangun pada sekitar tahun 2005-2006 (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 2 Juli 2024);

Menimbang, bahwa setelah mencermati lebih lanjut Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 38/Pdt.G/2012/PN.Kdi tanggal 5 Nopember 2012 (*vide* bukti T.II.Int.1-4) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor: 20/Pdt/2013/PT.Sultra tanggal 23 Juli 2013 (*vide* bukti T.II.Int.1-5) jo. Putusan Kasasi Nomor 1109 K/Pdt/2014 tanggal 21 September 2015 (*vide* bukti T.II.Int.1-6), Pengadilan berpendapat terhadap bidang-bidang tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa *a quo* telah ditetapkan pemilik sahnyanya oleh Peradilan Umum sebagai peradilan yang berwenang untuk itu di mana bidang tanah Objek Sengketa I adalah sah milik Tergugat II Intervensi 1, bidang tanah Objek Sengketa II adalah sah milik Tergugat II Intervensi 2, dan bidang tanah Objek Sengketa III adalah sah milik Tergugat II Intervensi 3;

Halaman 66 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Menimbang, bahwa meskipun pihak yang bersengketa dengan Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3 di Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 38/Pdt.G/2012/PN.Kdi tanggal 5 Nopember 2012 (*vide* bukti T.II.Int.1-4) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor: 20/Pdt/2013/PT.Sultra tanggal 23 Juli 2013 (*vide* bukti T.II.Int.1-5) jo. Putusan Kasasi Nomor 1109 K/Pdt/2014 tanggal 21 September 2015 (*vide* bukti T.II.Int.1-6), adalah Mulawarman dan Kahar Daeng Tayang dan bukan dengan para Penggugat dalam sengketa *a quo*, namun dengan merujuk pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dengan salah satu amarnya menyatakan bahwa bidang-bidang tanah yang terdapat di dalam seluruh Objek Sengketa *a quo* adalah sah milik Tergugat II Intervensi 1 sampai dengan Tergugat II Intervensi 3, Pengadilan berpendapat hal tersebut merupakan fakta yang mengikat sepanjang mengenai bidang-bidang tanah tersebut. Selain itu dengan mengaitkan dengan keterangan saksi para Penggugat bernama Udin dan Mulawarman, S.P., diperoleh fakta bahwa Mulawarman, S.P. yang pernah tinggal di tanah Objek Sengketa *a quo* merupakan adik ipar Penggugat I, dan Kahar Daeng Tayang menempati tanah Objek Sengketa *a quo* karena disuruh oleh Here yang merupakan orang tua Penggugat II, sehingga pada dasarnya Mulawarman, S.P. dan Kahar Daeng Tayang yang menempati lokasi bidang tanah yang dimaksud seluruh objek sengketa tersebut, diketahui oleh para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi para Penggugat Mulawarman, S.P. yang menerangkan saat ini penguasaan fisik bidang-bidang tanah Objek Sengketa *a quo* adalah oleh para Penggugat dan terdapat juga rumah di atasnya, hal mana juga bersesuaian dengan pengetahuan Majelis Hakim yang diperoleh melalui Pemeriksaan Setempat bahwa terdapat bangunan di atas bidang-bidang tanah Objek Sengketa *a quo* (*vide* bukti T-1, T.II Int.1-1, T-2, T.II.Int.2-1, dan bukti T-3, T.II.Int.3-1), terhadap hal tersebut Pengadilan berpendapat penguasaan fisik dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya bangunan rumah oleh para Penggugat tersebut dilakukan tidak dengan itikad baik mengingat Mulawarman, S.P. dan Kahar Daeng Tayang yang sebelumnya tinggal di sana atas sepengetahuan para Penggugat, telah dinyatakan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 38/Pdt.G/2012/PN.Kdi tanggal 5 Nopember 2012 (*vide* bukti T.II.Int.1-4) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor: 20/Pdt/2013/PT.Sultra tanggal 23 Juli 2013 (*vide* bukti T.II.Int.1-5) jo. Putusan Kasasi Nomor 1109 K/Pdt/2014 tanggal 21 September 2015 (*vide* bukti T.II.Int.1-6), terlebih lagi penguasaan para Penggugat dengan mendirikan bangunan rumah di atas lokasi bidang tanah yang masuk dalam seluruh objek sengketa dilakukan pada sekitar tahun 2005-2006 setelah terbitnya seluruh objek sengketa tersebut (*vide* Keterangan saksi para Penggugat bernama atas nama Mulawarman, S.P.);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Pengadilan berkesimpulan para Penggugat tidak dapat menunjukkan hubungan hukum antara para Penggugat dengan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam seluruh objek sengketa, sehingga para Penggugat tidak memiliki kapasitas atau kedudukan hukum/kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan berpendapat para Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan *a quo*, maka gugatan para Penggugat dinyatakan tidak diterima, dan terhadap eksepsi yang lainnya maupun pokok sengketa tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan para Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, para Penggugat dihukum untuk membayar biaya dalam sengketa ini sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Halaman 68 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan dan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak selama persidangan dengan mengacu pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan hanya menggunakan bukti-bukti yang relevan untuk dijadikan dasar dalam mempertimbangkan putusan ini, sedangkan bukti-bukti selebihnya setelah dipertimbangkan ternyata tidak relevan untuk digunakan sebagai dasar pertimbangan dalam putusan ini, namun bukti-bukti tersebut tetap disatukan di dalam berkas perkara dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *junctis* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI

1. Menyatakan Gugatan para Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.225.000,00 (dua juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada hari Senin, tanggal 2 September 2024 oleh ROSIDAH, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, GASA BAHAR PUTRA, S.H. dan FAJAR SATRIAPUTRA, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam Sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Kamis, tanggal 5 September 2024, oleh Majelis Hakim tersebut dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dibantu oleh AMAH RAHMAWATI, S.H. sebagai Panitera Pengganti
Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, dengan dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

Meterai Rp10.000,00/Ttd.

GASA BAHAR PUTRA, S.H.

ROSIDAH, S.H.

Ttd.

FAJAR SATRIAPUTRA, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

AMAH RAHMAWATI, S.H.

Halaman 70 dari 71 Putusan Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI



Perincian Biaya Perkara Nomor 17/G/2024/PTUN.KDI:

1. Biaya Gugatan	: Rp 30.000,00
2. Biaya Proses ATK	: Rp 250.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp 145.000,00
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp 1.710.000,00
5. Biaya PNB	: Rp 50.000,00
6. Meterai	: Rp 20.000,00
7. Redaksi	: Rp 10.000,00
8. Leges	: Rp 10.000,00
<hr/>	
Jumlah	: Rp 2.225.000,00
Terbilang	: (dua juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah)