



PUTUSAN

Nomor 67/G/2023/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:

JAMUDIN, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Sawerigading Nomor 46, RT.04/002, Kelurahan Anggilowu, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, pekerjaan Pensiunan, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama Dr. Drs. Yudhi Setiawan, S.H., M.Si., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum “Dr. Yudhi Setiawan dan Rekan”, alamat di Jalan Orinunggu Nomor A5 RT.004 RW.001, Kambu, Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, domisili elektronik (email): yudhisetiawan247@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 07/SKK.TUN/X/2023 tanggal 10 Oktober 2023; selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

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

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama Asran, S.SiT., dan kawan-kawan, semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, alamat di Jalan H.E.A. Mokodompit Nomor 9, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, domisili elektronik (email): kot-kendari@atrbpn.go.id, berdasarkan Surat Kuasa

Halaman 1 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus Nomor 1539/SKU-74.71.MP.02.01/X/2023 tanggal 25 Oktober 2023;
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Dan

YANCE KONGRES, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Budi Utomo Nomor 58, RT.003 RW 002, Kelurahan Wangkanapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, pekerjaan Wiraswasta;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama La Ode Hariru, S.H., M.H., dan kawan-kawan, kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat "La Ode Hariru, S.H., M.H. & Partners", alamat di Jalan Laute III, Lrg.I Nomor 1 A Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, Domisili elektronik (*email*): *sumantringgas@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2023;
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 67/PEN-DIS/2023/PTUN.KDI tanggal 13 Oktober 2023 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 67/PEN-MH/2023/PTUN.KDI tanggal 13 Oktober 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 67/PEN-PPJS/2023/PTUN.KDI tanggal 13 Oktober 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 67/PEN-PP/2023/PTUN.KDI tanggal 13 Oktober 2023 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 67/PEN-HS/2023/PTUN.KDI tanggal 1 November 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;

Halaman 2 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



6. Putusan Sela Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI tanggal 8 November 2023 tentang Sikap Majelis Hakim terhadap Permohonan Intervensi yang diajukan oleh Yance Kongres;
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 67/PEN-MH/2023/PTUN.KDI, tanggal 10 Januari 2024 tentang Penggantian Susunan Majelis Hakim;
8. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor 67/PEN-MH/2023/PTUN.KDI, tanggal 22 Januari 2024 tentang Penggantian Susunan Majelis Hakim;
9. Berkas Perkara Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI beserta lampirannya, dan mendengarkan keterangan para saksi serta para pihak yang bersengketa di persidangan;

DUDUK SENGKETA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 12 Oktober 2023, didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada tanggal 13 Oktober 2023, dengan register perkara Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI, dan telah diperbaiki pada tanggal 1 November 2023, dan selanjutnya diajukan pada persidangan elektronik tanggal 8 November 2023, yang isinya pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

I. Objek Sengketa

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam sengketa ini adalah dikeluarkannya:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1439 Kelurahan Kambu Gambar Situasi Nomor 531/1997 tanggal 10 Maret 1997, luas 1.852 M2 atas nama pemegang hak Muhammad Nasir HM, S.Ag., yang telah beralih kepada Fonny K.; untuk selanjutnya disebut objek sengketa (1);
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1563 Kelurahan Kambu tanggal 2-3-1998, Surat Ukur Nomor 116/1998 tanggal 25-2-1998, luas 926 M2 atas nama pemegang hak Yance Kongres; selanjutnya disebut sebagai objek sengketa (2);

II. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara

1. Bahwa dasar kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara

Halaman 3 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditentukan di dalam Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Pasal 47

Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.

Pasal 50

Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama.

2. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata;
3. Bahwa yang dimaksud dengan “penetapan tertulis” berdasarkan penjelasan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; menunjuk kepada isi dan bukan kepada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Keputusan itu memang diharuskan tertulis, namun yang disyaratkan tertulis bukanlah bentuk formalnya seperti surat keputusan pengangkatan dan sebagainya; Persyaratan tertulis itu diharuskan untuk kemudahan segi pembuktian, oleh karena itu sebuah memo atau nota dapat memenuhi syarat tertulis tersebut dan akan merupakan suatu Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini apabila sudah jelas;

Halaman 4 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/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)



- a. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkannya;
 - b. maksud serta mengenai hal apa isi tulisan itu;
 - c. kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya;
4. Bahwa unsur-unsur (sifat-sifat) Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka (9) adalah: suatu penetapan tertulis, dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan, bersifat konkret, individual, dan final, menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata;
5. Bahwa Keputusan dalam perkara ini adalah surat penetapan tertulis yang dikeluarkan Tergugat selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan tindakan hukum 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);
- Konkret: karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan; bahwa keputusan pemberian hak atas tanah itu menjadi objek sengketa;
 - Individual: karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan hukum perdata dan bukan untuk umum; bahwa tujuan pemberian hak atas nama Muhammad Nasir HM, S.Ag. dan Fonny K., sehingga menjadi objek sengketa;
 - Final: karena surat keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut telah definitif dan menimbulkan sebab akibat hukum; bahwa keputusan pemberian hak tersebut sehingga terbit objek



sengketa sudah final dan tidak memerlukan persetujuan lagi dari instansi dan pejabat lain serta sudah memiliki kekuatan hukum dan memiliki akibat hukum pengesahan atas kepemilikan tanah.

6. Bahwa yang dimaksud dengan “menimbulkan akibat hukum” artinya perbuatan hukum yang diwujudkan dalam pembuatan keputusan tata usaha negara oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dapat menimbulkan hak dan kewajiban pada orang atau badan hukum perdata;
7. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud adalah keputusan tentang pemberian hak atas tanah oleh Tergugat sehingga terbit objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam angka romawi I tersebut di atas;
8. Bahwa kompetensi relatif Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari sesuai dengan ketentuan Pasal 54 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ditentukan bahwa gugatan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat; oleh karena Tergugat yang menerbitkan objek sengketa berkedudukan di Jalan H.E.A. Mokodompit Nomor 9 Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, sehingga Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari selaku pengadilan yang berwenang untuk menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara *a quo*;
9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata;

Halaman 6 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



10. Bahwa kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, 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;
11. Bahwa dasar objek sengketa yang diterbitkan Tergugat, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang 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) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018, berlaku ketentuan upaya administratif yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
12. Bahwa alasan-alasan yang digunakan dalam gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (Pasal 53 ayat (2));
13. Bahwa sebelum Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), *in casu* PTUN Kendari berwenang mengadili perkara gugatan terhadap objek sengketa sebagaimana ketentuan Pasal 48 ayat (2) UU

Halaman 7 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PTUN, Pasal 75 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi;

Pasal 48 ayat (2)

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

Pasal 75

- (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; dan
 - b. banding.

Pasal 2 ayat (1)

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

14. Bahwa terkait upaya administratif, Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 menetapkan:

- (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;

Halaman 8 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/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)



15. Bahwa dalam Pasal 77 ayat (2), (3), (4), (5), (6) dan (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, menentukan:
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan;
 - (3) Dalam hal keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan sesuai permohonan keberatan;
 - (4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja;
 - (5) Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), keberatan dianggap dikabulkan;
 - (6) Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan 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);
16. Bahwa merujuk Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018; Penggugat telah menempuh upaya administratif ke Kantor Pertanahan Kota Kendari tanggal 28 Agustus 2023; namun Tergugat tidak memberikan tanggapan maupun menyelesaikan keberatan Penggugat sampai batas waktu 10 (sepuluh) hari kerja terlampaui; dan Tergugat juga tidak memberikan penetapan keputusan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja;
17. Bahwa Penggugat telah menempuh banding administratif kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 20 September 2023 dan Badan dan/atau Pejabat



Pemerintahan tersebut tidak juga menyelesaikan banding dalam jangka waktu yang telah ditentukan;

18. Bahwa Penggugat memutuskan untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tanggal 9 Oktober 2023 dengan harapan mendapat perlindungan hukum dan keadilan dan/atau pengayoman dari lembaga peradilan yang berwenang;

Berdasarkan uraian di atas, objek sengketa telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9, 10, dan 12; Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan; bahwa objek sengketa yang dikeluarkan Tergugat merupakan keputusan tata usaha negara; berdasarkan ketentuan Pasal 54 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ditentukan bahwa gugatan diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat, oleh karena Tergugat yang menerbitkan objek sengketa berkedudukan di Jalan H.E.A. Mokodompit Nomor 9 Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, sehingga Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari selaku pengadilan yang berwenang untuk menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara *a quo*;

III. **Kepentingan Penggugat**

1. Bahwa Penggugat mempunyai kepentingan yang berlandaskan hukum dan layak untuk mengajukan gugatan ini karena telah memenuhi syarat formal sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004; yakni:
 - (1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat

Halaman 10 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



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;

2. Bahwa pada tahun 2019 Penggugat membeli sebagian dari tanah Armansyah Laweani (ahli waris dari Arifin Taba alm) atas tanah yang terletak di Kelurahan Kambu seluas \pm 675 M2 bagian dari luas asal \pm 2.500 M2 dengan dasar kepemilikan tanah yaitu Surat Keterangan Asal Usul Tanah Nomor 95/LK/1983 yang dikeluarkan Kepala Kelurahan Kambu tanggal 25 Desember 1983; dan batas-batas yang dibeli tersebut adalah:
Utara : Bariun, S.H., M.H.;
Timur : Jl. Martandu;
Selatan : Sungai Ameai;
Barat : Sungai Ameai;
3. Bahwa sebelum tanah dibeli, Penggugat sudah klarifikasi ke Kantor Pertanahan Kota Kendari untuk dilakukan penelitian mengenai keabsahan kepemilikan tanah; dan berdasarkan peta di Kantor Pertanahan Kota Kendari tanah tersebut masih kosong, tidak ada *plotting* dan penjual mengaku memang belum mensertipikatkan tanah tersebut;
4. Bahwa dasar pembelian Penggugat dengan bukti kwitansi dan ditindaklanjuti dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah, kemudian dibuatkan SPPT PBB pada tahun yang sama atas nama Penggugat;
5. Bahwa tanah dimaksud sampai saat ini masih dikuasai Penggugat secara terus menerus sampai sekarang dan berdiri rumah di atasnya dan membuat usaha meubel;
6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Penggugat adalah pemilik tanah dengan luas \pm 675 M2 yang dilokasi tanah tersebut terdapat



sertipikat objek sengketa maka Penggugat secara hukum memiliki legal standing atau kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan atas diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat;

7. Bahwa berkaitan dengan kepentingan, Indroharto dalam bukunya Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II halaman 37, menyebutkan: “pengertian kepentingan itu dalam kaitannya dengan hukum acara TUN mengandung dua arti, yaitu:
 1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, dimana “Suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukum” dapat kita lihat adanya hubungan antara orang yang bersangkutan di satu pihak dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan di lain pihak;
 2. Kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan”;
8. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, sebagaimana ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 dan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, Penggugat adalah pihak yang merasa kepentingannya dirugikan akibat tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa di atas tanah milik Penggugat;
9. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas menunjukkan adanya kepentingan yang dirugikan yang melekat pada Penggugat untuk mengajukan gugatan atas objek sengketa yang diterbitkan, karena ada hubungan *causal verband* antara Penggugat sebagai subjek hukum dengan Surat Keputusan yang digugat sebagai objek hukum; hal tersebut sejalan dengan asas *point d'interest point d'action*, tiada kepentingan tiada gugatan;
10. Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat di atas tanah milik Penggugat, jelas merugikan kepentingan Penggugat karena terhalang hak Penggugat untuk mengajukan permohonan pensertifikatannya, menjual atau mengalihkan kepada orang lain

Halaman 12 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



sehingga cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatannya sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

IV. Tenggang Waktu Gugatan dan Upaya Administrasi

1. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Penjabat Tata Usaha Negara" dan dikuatkan Pasal 75-78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;
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, dimana frasa "*terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya*" dalam ketentuan tersebut menunjukkan 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 90 hari dihitung secara kasuistis sejak saat orang/badan hukum perdata yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara tersebut mengetahui secara *riil* dan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara yang dimaksud. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 5K/TUN/1992 Tanggal 21 Januari 1993 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 41K/TUN/1994 Tanggal 10 Nopember 1994 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 270K/TUN/2001 Tanggal 4 Maret 2002;

Halaman 13 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 5 Peraturan Mahkamah Agung R.I 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 Adminitrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;
 5. Bahwa Penggugat mengetahui dengan jelas dan pasti adanya objek sengketa pada tanggal 27 Agustus 2023 dan menempuh upaya administratif ke Kantor Pertanahan Kota Kendari pada tanggal 28 Agustus 2023; namun Tergugat tidak memberikan tanggapan maupun menyelesaikan keberatan Penggugat sampai batas waktu 10 (sepuluh) hari kerja terlampaui (tanggal 11 September 2023); dan Tergugat juga tidak memberikan penetapan keputusan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja (tanggal 18 September 2023); (hari Jumat, hari Sabtu, dan hari libur nasional tidak dihitung);
 6. Bahwa Penggugat telah menempuh banding administrasi kepada Atasan Pejabat yang menetapkan Keputusan yaitu Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara tanggal 20 September 2023, dan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tersebut tidak juga menyelesaikan banding dalam jangka waktu yang telah ditentukan (tanggal 3 Oktober 2023). (hari Jumat, hari Sabtu, dan hari libur nasional tidak dihitung);
 7. Bahwa Penggugat mendaftarkan gugatan sengketa administrasi pemerintahan *a quo melalui e-court* tanggal 9 Oktober tahun 2023, dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan;
- V. Posita yang mendasari gugatan Penggugat sebagaimana terurai berikut:

Halaman 14 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



A. Latar Belakang

1. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah:

Pasal 53 ayat (2):

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

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
2. Bahwa kronologis tanah objek sengketa adalah milik Arifin Taba (alm) orang tua dari Armansyah Laweani (penjual) yang mendapat tanah kaveling pemberian atau penyerahan dari kesatuan Korem 143 HO Nomor 011/II/1977 tanggal 14-04-1977 dalam rangka *resettlement* dengan luas tanah kavelingan lebih kurang 50X50 M2; setelah mendapat pemberian dan penyerahan tanah, Arifin Taba dan anak-anaknya mengolah dan menempatnya sejak tahun 1977 sampai saat ini masih dikuasai secara terus menerus dengan dasar kepemilikan tanah yaitu Surat Keterangan Asal Usul Tanah Nomor 95/LK/1983 yang dikeluarkan Kepala Kelurahan Kambu tanggal 25 Desember 1983; dengan batas-batas:

Utara : Syukur;

Timur : Jalan resettlement desa;

Selatan : Halik;

Barat : Tanah rakyat Kambu;

Pada tahun 1996 terjadi perubahan batas tanah akibat dibuatnya saluran kali Ameai di selatan dan barat dari tanah Arifin Taba sehingga batas tanah di sebelah selatan menjadi kali ameai, semula adalah Halik; batas tanah di sebelah barat menjadi kali ameai, semula adalah tanah rakyat Kambu; batas tanah di sebelah utara



yang semula Syukur, kemudian terjadi peralihan hak menjadi atas nama M. Amin dan terjadi peralihan hak lagi menjadi Nur alamsyah Hamdamin; batas tanah di sebelah timur, yang semula jalan resetlemen desa menjadi Jalan Martandu; dengan demikian batas-batas tanah tersebut menjadi:

Utara : Nur alamsyah Hamdamin;
Timur : Jalan Martandu;
Selatan : Kali Ameai;
Barat : Kali Ameai;

3. Bahwa tanpa sepengetahuan pemilik tanah yang berhak, ternyata tanah tersebut dimohonkan pensertipikatan pertama kali oleh Muhammad Nasir HM, S.Ag. pada tahun 1997 sehingga menjadi objek sengketa (1); pada tahun itu pula (1997) tanah keseluruhannya dialihkan (dijual) habis berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 107/JB/PSA/IV/1997 tanggal 21-4-1997; dan terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 1564 Kelurahan Kambu tanggal 2-3-1998, Surat Ukur Nomor 117/ 1998 tanggal 25-2-1998, luas 926 M2 atas nama pemegang hak Fonny, K. (sertipikat baru); di dalam sertipikat dan juga di dalam kolom keterangan lain-lain tertulis pemisahan dari M.1439 (objek sengketa (1)), sedangkan luas tanah yang setengahnya lagi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 33/JB/PSA/I/1998 tanggal 28-1-1998; terbit objek sengketa (2) seluas 926 M2 (sertipikat baru); di dalam objek sengketa (2) dan juga di dalam kolom keterangan lain-lain tertulis pemisahan dari M.1439 sehingga objek sengketa (1) dinyatakan tidak berlaku lagi;
4. Bahwa pada tahun 2013, setelah lima belas tahun terbit objek sengketa (2); Yance Kongres dan Fonny. K. berupaya menguasai tanah tersebut namun mendapat perlawanan dari Armansyah Laweani (sebagai ahli waris dari Arifin Taba almarhum) karena tidak kenal pada kedua orang tersebut dan tidak pernah merasa menjual tanah miliknya; sehingga Armansyah Laweani melaporkannya Ke Polda Sulawesi Tenggara sehubungan tanah miliknya dikuasai



orang lain tanpa sepengetahuannya dengan Laporan Polisi No.Pol:LP/307/VII/2013/Dit reskrim tanggal 12 Juli 2013 dan sudah di buatkan BAP (Berita Acara Pemeriksaan) pada saat itu juga;

5. Bahwa setelah tetap tidak dapat menguasai tanahnya, Fonny, K. dan Yance Kongres mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri pada tahun 2014;
6. Bahwa berdasarkan Putusan Nomor 49/Pdt.G/2014/PN.Kdi tanggal 2 Maret 2015 antara Yance K sebagai Penggugat melawan Armansyah Laweani dkk sebagai Tergugat; yang telah *inkraah* ditingkat pertama; di dalam salah satu pertimbangannya disebutkan: Menimbang: "bahwa karena terjadi adanya perbedaan baik dalam gugatan penggugat dan bukti serta saksi terhadap tanah sengketa begitu juga terhadap bukti dari T-2 serta saksi-saksinya, Majelis telah menawarkan pemeriksaan setempat akan tetapi ditolak oleh Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat, oleh karena materi gugatan Penggugat terhadap tanah sengketa serta bukti-bukti yang diajukan saling tidak bersesuaian terhadap batas-batas serta luas tanahnya, maka hal tersebut membuat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (*obscur libel*) dan oleh karenanya gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)" (vide halaman 17-18); mengadili; dalam pokok perkara: Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
7. Bahwa berdasarkan Putusan Nomor 48/Pdt.G/2014/PN.Kdi tanggal 24 Februari 2015 antara Fonny, K. sebagai penggugat melawan Armansyah Laweani dkk sebagai tergugat; yang telah *inkraah* di tingkat pertama; di dalam salah satu pertimbangannya disebutkan: Menimbang, bahwa oleh karena bukti P-1 sebagai dasar timbulnya P-2 maka antara bukti P-1 dengan P-2 seharusnya saling bersesuaian, akan tetapi ternyata antara bukti P-1 dengan P-2 tersebut terdapat ketidaksesuaian, dimana dalam bukti P-1

Halaman 17 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



disebutkan tanah yang dibeli oleh Penggugat adalah seluas 1.852 M2, sedangkan dalam bukti P-1 luas tanah yang menjadi milik penggugat hanya seluas 926 M2; (vide halaman 23);

Menimbang, bahwa selain dari pada itu oleh karena tanah yang dibeli oleh Penggugat sebagaimana tersebut dalam bukti P-1 sudah bersertipikat dan dijual secara keseluruhan, maka seharusnya terhadap peralihan hak atas tanah tersebut tidak perlu diterbitkan sertipikat yang baru, akan tetapi peralihan hak atas tanah tersebut cukup dicatatkan dalam lembar peralihannya dan nama pemegang hak sebelumnya dicoret;

Menimbang, bahwa apabila tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut lalu dipecah menjadi beberapa bagian dan kemudian masing-masing bagian tanah tersebut diterbitkan sertipikat yang baru termasuk bukti P-2, maka hal tersebut haruslah diuraikan di dalam gugatan Penggugat, sehingga dapat diperoleh kejelasan tentang asal usul bukti P-2 tersebut yang dijadikan sebagai dasar kepemilikan atas tanah sengketa oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat tidak diuraikan secara rinci tentang kronologis terbitnya bukti P-2 yang dapat menjelaskan adanya ketidaksesuaian antara bukti P-1 dengan bukti P-2 sebagaimana diuraikan di atas, maka hal tersebut membuat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) dan oleh karenanya gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)“ (vide hal. 24);

8. Bahwa Penggugat membeli sebagian dari tanah Armansyah Laweani (ahli waris dari Arifin Taba alm) atas tanah yang terletak di Kelurahan Kambu seluas \pm 675 M2 bagian dari luas asal \pm 2.500 M2 yang dibagi menjadi empat kaveling, kavelingan paling utara Yudhi Setiawan, di selatannya adalah Armansyah Laweani (pemilik tanah asal), di selatannya lagi La Ode Bariun, dan kavelingan terakhir paling selatan adalah Penggugat; dengan dasar kepemilikan tanah



yaitu Surat Keterangan Asal Usul Tanah Nomor 95/LK/1983 yang dikeluarkan Kepala Kelurahan Kambu tanggal 25 Desember 1983; dan batas-batas yang dibeli tersebut adalah:

Utara : Bariun, S.H., M.H.;

Timur : Jl. Martandu;

Selatan : Sungai Ameai;

Barat : Sungai Ameai;

9. Bahwa sebelum tanah dibeli, Penggugat sudah klarifikasi ke Kantor Pertanahan Kota Kendari untuk dilakukan penelitian mengenai keabsahan kepemilikan tanah; dan berdasarkan peta Kantor Pertanahan Kota Kendari tanah tersebut masih kosong, tidak ada *plotting* dan penjual mengaku memang belum mensertipikatkan tanah tersebut.
10. Bahwa pada tahun 2019 dasar pembelian Penggugat dengan bukti kwitansi dan ditindaklanjuti dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah, kemudian dibuatkan SPPT PBB pada tahun yang sama atas nama Penggugat;
11. Bahwa sejak tanah dimaksud dibeli (2019) sampai dengan diajukannya gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tanggal 9 Oktober 2023 masih dikuasai Penggugat secara terus menerus sampai sekarang, berdiri rumah di atasnya dan membuat usaha meubel;
12. Bahwa atas penerbitan objek sengketa yang sampai saat ini belum dibatalkan Tergugat, menjadi terhalang hak Penggugat untuk mengajukan permohonan pensertipikatannya, menjual atau mengalihkan kepada orang lain;
- B. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
1. Bahwa objek sengketa (1) dalam perkara *a quo* diterbitkan Tergugat tahun 1997 sebagai pendaftaran hak pertama kali; dan objek sengketa (2) diterbitkan Tergugat tahun 1998 sebagai pemeliharaan



data pendaftaran tanah, sehingga untuk menguji keabsahannya, Penggugat menggunakan peraturan perundang-undangan yang relevan dan masih berlaku ketika objek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat; yaitu:

- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah; untuk objek sengketa (1); dan untuk objek sengketa (2);

2. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat Objek Sengketa (1) melanggar:

- Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 3

- 1) Dalam daerah-daerah yang ditunjuk menurut Pasal 2 ayat (2) semua bidang tanah diukur desa demi desa;
- 2) Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya;
- 3) Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang pejabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Di dalam menjalankan pekerjaan itu Panitia memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan;
- 4) Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda

Halaman 20 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



tangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya;

- 5) Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai;
- 6) Jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu kemuka hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 7 dinyatakan dengan nomor pendaftaran atau dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan diselesaikan;

Pasal 18

- 1) Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku-tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu;
- 2) Setelah menerima surat atau surat-surat bukti hak beserta keterangan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana selama 2 bulan berturut-turut. Kalau dianggapnya perlu maka selain pengumuman di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana itu, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat juga mengumumkan dengan cara lain;

Halaman 21 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



- 3) Jika dalam waktu 2 bulan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini tidak ada yang mengajukan keberatan, maka hak atas tanah itu dibukukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan. Jika ada yang mengajukan keberatan, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menunda pembukuannya sampai ada keputusan hakim yang membenarkan hak pemohon atas tanah itu;
- 4) Setelah pembukuan dilaksanakan maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada pemohon sertipikat-sementara;

Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, dapat diketahui bahwa Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali dilakukan Muhammad Nasir HM, S.Ag. (objek sengketa (1) (tahun 1997) sebagai pihak yang tidak berhak dan bukan dilakukan oleh Armansyah Laweani (ahli waris Arifin Taba almarhum) sebagai pemegang hak atas tanah yang berhak, mengingat Arifin Taba (alm) orang tua dari Armansyah Laweani yang mendapat tanah kaveling pemberian atau penyerahan dari kesatuan Korem 143 HO Nomor 011/ II/1977 tanggal 14-04-1977 dalam rangka resettlement dan kemudian mengolah dan menempatkannya sejak tahun 1977 dan tanah masih dikuasai secara terus menerus sampai saat ini (tahun 2023) dengan dasar kepemilikan tanah yaitu Surat Keterangan Asal Usul Tanah Nomor 95/LK/1983 yang dikeluarkan Kepala Kelurahan Kambu tanggal 25 Desember 1983; dengan demikian terbukti bahwa:

- Tergugat tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batasnya yang berakibat permohonan pertama kali dilakukan oleh orang yang tidak berhak (cacat substansi/materi/isi) karena tidak menyampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu serta tidak ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran



Tanah dan ditandatangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya;

- Tergugat tidak mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana ataupun di lokasi letak tanah selama 2 bulan berturut-turut sesuai prosedur yang telah ditetapkan sehingga tidak memberi kesempatan kepada pihak yang berhak dan/atau pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan sehingga tindakan Tergugat tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau prosedur yang ditetapkan dan cacat substansi/materi/isi sehingga bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Sertipikat objek sengketa (2) mengandung cacat hukum ditinjau dari aspek prosedur dan aspek substansinya karena tidak cermat meneliti dan tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batasnya yang berakibat permohonan pertama kali dilakukan oleh orang yang tidak berhak (cacat substansi/materi/isi); dengan demikian objek sengketa (2) harus dinyatakan batal atau tidak sah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga harus dicabut;

C. Keputusan Tata Usaha Negara (objek sengketa) yang bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik

Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa (1) dan objek sengketa (2) 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; bertentangan dengan AUPB antara lain:

Halaman 23 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



- Asas kepastian hukum; adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan;

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan (objek sengketa (1) kepada orang yang tidak berhak sangat merugikan pemilik asal dan Penggugat; tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa (2) tidak mencerminkan asas kepastian hukum;

- Asas kecermatan; adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan;

Bahwa berdasarkan data dan fakta di lapangan, Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa (1) dan objek sengketa (2) *a quo* jelas tidak cermat dalam meneliti dokumen-dokumen alas hak yang digunakan untuk memohon sertipikat dan tidak menelusuri riwayat tanah sebelumnya sehingga melanggar asas kecermatan;

- Asas profesionalitas yaitu asas yang mengutamakan keahlian yang sesuai dengan tugas dan kode etik yang berlaku bagi badan atau pejabat pemerintahan yang mengeluarkan keputusan pemerintahan yang bersangkutan;

Bahwa Tergugat dalam melaksanakan tugas dan fungsinya dan menerbitkan objek sengketa (1) dan objek sengketa (2) tidak profesional. Fakta hukum, Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa (1) dan objek sengketa (2) wajib mengutamakan keahlian yang berdasarkan pada kode etik jabatan Tergugat dan peraturan perundang-undangan yang berlaku; sebaliknya,



ternyata Tergugat tidak mengutamakan keahlian yang berdasarkan kode etik jabatan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena tidak dapat menilai atau menguji dokumen dan riwayat dokumen sebelumnya yang diserahkan pemohon;

- Asas keterbukaan; adalah asas yang melayani masyarakat untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara; bahwa Tergugat telah memberikan informasi tidak benar, tidak jujur dan diskriminatif kepada pemilik tanah asal (dalam hal ini Armansyah Laweani sebagai ahli waris dari Arifin Taba (alm) maupun kepada Penggugat sehingga melanggar asas keterbukaan;

Berdasarkan keseluruhan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa:

1. Dilihat dari aspek hukum, tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa (1) mengandung cacat hukum ditinjau dari aspek prosedur dan aspek substansi sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan AUPB sehingga harus dicabut;
2. Dilihat dari aspek hukum, tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa (2) mengandung cacat hukum ditinjau dari aspek prosedur dan aspek substansi karena tidak cermat meneliti dan tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batasnya yang berakibat permohonan pertama kali dilakukan oleh orang yang tidak berhak (cacat substansi/materi/isi); dengan demikian objek sengketa (2) harus dinyatakan batal atau tidak sah karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga harus dicabut;
3. Bahwa objek sengketa telah memenuhi Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang

Halaman 25 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang
Peradilan Tata Usaha Negara;

V. Petitum

Berdasarkan dalil gugatan Penggugat di atas, dengan segala kerendahan hati mohon kiranya Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa dan mengadili perkara ini, memutuskan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 1439 Kelurahan Kambu Gambar Situasi Nomor 531/1997 Tanggal 10 Maret 1997 luas 1.852 M2 atas nama pemegang hak Muhammad Nasir HM, S.Ag.; yang telah beralih kepada Fonny, K.;
 3. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 1563 Kelurahan Kambu tanggal 2-3-1998, Surat Ukur Nomor 116/1998 tanggal 25-2-1998, luas 926 M2 atas nama pemegang hak Yance Kongres;
 4. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah pada Kantor Pertanahan Kota Kendari Sertipikat Hak Milik Nomor 1439 Kelurahan Kambu Gambar Situasi Nomor 531/1997 Tanggal 10 Maret 1997 luas 1.852 M2 atas nama pemegang hak Muhammad Nasir HM, S.Ag.; yang telah beralih kepada Fonny, K.;
 5. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah pada Kantor Pertanahan Kota Kendari Sertipikat Hak Milik Nomor 1563 Kelurahan Kambu tanggal 2-3-1998, Surat Ukur Nomor 116/1998 tanggal 25-2-1998, luas 926 M2 atas nama pemegang hak Yance Kongres;
 6. Mewajibkan Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Dan/atau, jika Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkeyakinan lain, dimohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 26 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis tanggal 15 November 2023 yang diajukan pada persidangan elektronik tanggal 15 November 2023, pada pokoknya sebagai berikut:

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

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1439/Kambu tanggal 15-4-1997, Gambar Situasi Nomor 531/1997 tanggal 10-3-1997, Luas 1.852 M², atas nama pemegang hak terakhir Fonny, K. (objek sengketa I);
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1563/Kambu tanggal 2-3-1998, Gambar Situasi Nomor 116/1998 tanggal 25-2-1998, Luas 926 M², atas nama pemegang hak terakhir Yance Kongres (objek sengketa II);

Dalam Eksepsi

1. Lewat waktu

Sertipikat Hak Milik Nomor 1439/Kambu tanggal 15-4-1997, Gambar Situasi Nomor 531/1997 tanggal 10-3-1997, Luas 1.852 M², atas nama pemegang hak terakhir Fonny, K. dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1563/Kambu tanggal 2-3-1998, Gambar Situasi Nomor 116/1998 tanggal 25-2-1998, Luas 926 M², atas nama pemegang hak terakhir Yance Kongres, telah terbit selama 26 tahun serta dalam gugatan Penggugat pada romawi IV Tenggang Waktu di mana sebelumnya Penggugat telah mengetahui adanya sengketa di atas objeknya sebagaimana Surat dari Armansyah Laweani tanggal 17 Juni 2017 melalui kuasa hukum Dr. L.M. Bariun, S.H., M.H. dan L.M Isman Hardiansyah B, S.H. Perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat karena cacat administrasi a.n. Yance K SHM No.1563/1998 dan A.n. Fonny K SHM No.1564/1998. 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”;
Sebagaimana diatur pula dalam Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 (ayat 2):



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

“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 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



sertipikat 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...”;

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;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1439/Kambu tanggal 15-4-1997, Gambar Situasi Nomor 531/1997 tanggal 10-3-1997, Luas 1.852 M², atas nama Muhammad Nasir HM.S.Ag. yang beralih kepada pemegang hak terakhir Fonny, K. (objek sengketa I) merupakan penerbitan Pertama Kali. Sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1563/Kambu tanggal 2-3-1998, Gambar Situasi Nomor 116/1998 tanggal 25-2-1998, Luas 926 M², atas nama pemegang hak terakhir Yance Kongres (objek sengketa II) merupakan hasil Pemecahan dari SHM 1439 (objek sengketa II);
4. Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1439/Kambu tanggal 15-4-1997, Gambar Situasi Nomor 531/1997 tanggal 10-3-1997, Luas 1.852 M², atas nama pemegang hak terakhir Fonny, K. yang merupakan penerbitan Pertama Kali berdasarkan Surat Keterangan Lurah Kambu tanggal 24-2-1997 Nomor 592.11/03/SKT/1997 sesuai dalam Penunjuk dalam Buku Tanah dan proses peralihan hak kepada Fonny, K. berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 107/JB/PSA/IV/1997 tanggal 21-4-1997, bahwa proses tersebut telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 19:

Halaman 29 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;

5. Bahwa pada tahun 1998 Sertipikat Hak Milik Nomor 1439/Kambu tanggal 15-4-1997, Gambar Situasi Nomor 531/1997 tanggal 10-3-1997, Luas 1.852 M², atas nama pemegang hak terakhir Fonny, K. telah dilakukan Pemeliharaan Data yaitu Pemecahan (Pendaftaran Perubahan Data) menjadi SHM Nomor 1563/Kambu (objek sengketa II) dan SHM 1564/Kambu atas proses tersebut maka SHM Nomor 1439 (objek sengketa I) tidak berlaku lagi/dibukukan;
6. Bahwa proses pemecahan sebagaimana dituangkan pada point 5 di atas telah sesuai prosedur ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Bab V Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah;

Pasal 36:

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan;

Pasal 48:

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula;
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk



menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertifikat asalnya;

- (3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan;
- (4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memperhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Lebih teknis diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 94 ayat (3):

Perubahan data fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:

- a. pemecahan bidang tanah;
- b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah;

Pasal 133

- (1) Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan:
 1. sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
 2. identitas pemohon;
 3. persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan;
- (2) Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru dari pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran;



- (3) Status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula, dan untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya;
 - (4) Catatan mengenai adanya Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat baru;
 - (5) Surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi dengan mencantumkan catatan dengan kalimat sebagai berikut: "Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak Nomor ... s/d (lihat buku tanah nomor ... s/d)", yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan;
 - (6) Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang-bidang tanah pecahannya yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan surat ukur yang baru;
7. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Keputusan Pejabat Tata Usaha dalam Proses Pemeliharaan Data terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1439/Kambu tanggal 15-4-1997, Gambar Situasi Nomor 531/1997 tanggal 10-3-1997, Luas 1.852 M², atas nama pemegang hak terakhir Fonny, K. menjadi SHM Nomor 1563/Kambu (objek sengketa II) dan SHM 1564/Kambu yang terletak di Kelurahan Kambu dahulu Kecamatan Poasia sekarang Kecamatan Kambu Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, muktahir dan terbuka sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 2:



“Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka”;

Penjelasan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 2:

- a. Azas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan
- b. Azas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri;
- c. Azas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan;
- d. Azas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari;
- e. Azas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula azas terbuka;

Bahwa berdasarkan penjelasan di atas penerbitan sertifikat memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pemegang hak dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan



sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

Pasal 4

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah;
 - (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum;
 - (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar;
8. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1439/Kambu tanggal 15-4-1997, Gambar Situasi Nomor 531/1997 tanggal 10-3-1997, Luas 1.852 M², atas nama pemegang hak terakhir Fonny, K. menjadi SHM Nomor 1563/Kambu (objek sengketa II) dan SHM 1564/Kambu yang terletak di Kelurahan Kambu dahulu Kecamatan Poasia sekarang Kecamatan



Kambu Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) sangat tidak mendasar, berdasarkan pada point 7 di atas sudah jelas bahwa dalam penerbitan Keputusan Pejabat Tata Usaha berupa sertifikat dan lain-lain selalu memiliki Tujuan yang sama terdapat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan Pasal 3

Tujuan Undang-Undang tentang Administrasi Pemerintahan adalah:

- a. menciptakan tertib penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan;
 - b. menciptakan kepastian hukum;
 - c. mencegah terjadinya penyalahgunaan Wewenang;
 - d. menjamin akuntabilitas Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
 - e. memberikan perlindungan hukum kepada Warga Masyarakat dan aparatur pemerintahan;
 - f. melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan dan menerapkan AUPB; dan
 - g. memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada Warga Masyarakat;
9. Bahwa dengan penjelasan di atas terhadap gugatan Pengugat tidak mendasar karena tidak adanya kesalahan administrasi atas Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari dalam melakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1439/Kambu tanggal 15-4-1997, Gambar Situasi Nomor 531/1997 tanggal 10-3-1997, Luas 1.852 M², atas nama pemegang hak terakhir Fonny, K. dan melakukan Pemeliharaan Data (Pemecahan) menjadi SHM Nomor 1563/Kambu (objek sengketa II) dan SHM 1564/Kambu yang terletak di Kelurahan Kambu dahulu Kecamatan Poasia Sekarang Kecamatan Kambu Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sudah sesuai;

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

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan sesuai prosedur Penerbitan:
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1439/Kambu tanggal 15-4-1997, Gambar Situasi Nomor 531/1997 tanggal 10-3-1997, Luas 1.852 M², atas nama pemegang hak terakhir Fonny, K. (objek sengketa I)
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1563/Kambu tanggal 2-3-1998, Gambar Situasi Nomor 116/1998 tanggal 25-2-1998, Luas 926 M², atas nama pemegang hak terakhir Yance Kongres (objek sengketa II)
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat kiranya berpendapat lain, Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Yance Kongres telah mengajukan permohonan tanggal 25 Oktober 2023 untuk masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor: 67/G/2023/PTUN.KDI dan ditetapkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI melalui Putusan Sela Nomor: 67/G/2023/PTUN.KDI yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 8 November 2023;

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 15 November 2023, pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

Halaman 36 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/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)



1. Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Hukum

Dalam posita gugatan halaman 6 poin 2 Penggugat mendalilkan:

" Bahwa pada tahun 2019 membeli sebagian dari tanah Armansyah Laweani (ahli waris dari Arifin Taba alm) atas tanah yang terletak di Kelurahan Kambu seluas $\pm 1.125 \text{ M}^2$ bagian dari luas asal $\pm 2.500 \text{ M}^2$ dengan dasar kepemilikan tanah yaitu Surat Keterangan Asal Usul Tanah Nomor: 95/LK/1983 yang dikeluarkan Kepala Kelurahan Kambu tanggal 25 Desember 1983dst";

Selanjutnya pada poin 4 didalilkan: Bahwa dasar pembelian Penggugat dengan bukti kwitansi dan ditindaklanjuti dengan surat pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah, kemudian dibuatkan SPPT PBB pada tahun yang sama atas nama Penggugat;

Bantahan Tergugat II Intervensi:

Hukum merupakan suatu sistem dalam arti hukum harus dilihat, diterima dan diterapkan sebagai satu kesatuan yang utuh. Dalam kaitan itu meskipun perkara ini sebagai sengketa Tata Usaha Negara namun norma hukum di luarnya tetap berlaku. Oleh karena itu dalam menguji apakah Penggugat memiliki kepentingan hukum dalam mengajukan gugatan dalam perkara ini, Tergugat II Intervensi akan memberi analisis hukum dengan menggunakan pendekatan dari aspek *normwissenschaft* sebagai berikut:

Pasal 1320 KUHPerdara menentukan: Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- (1). Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- (2). Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- (3). Suatu hal tertentu;
- (4). Suatu sebab yang halal;

Dari 4 syarat tersebut dapat dibagi dalam 2 bagian, syarat 1 dan 2 disebut syarat subjektif, jika tidak dipenuhi berakibat perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan syarat 3 dan 4 disebut syarat objektif, jika tidak dipenuhi berakibat perjanjian batal demi hukum. Di sini



Tergugat II Intervensi lebih menitikberatkan analisisnya pada syarat ke 4 yaitu “suatu sebab yang halal”. Syarat sebab yang halal tidak bermakna sebagai halalnya suatu motivasi sehingga orang membuat perjanjian melainkan tertuju pada prosedur dan materi perjanjiannya yang disyaratkan halal dalam arti tidak boleh bertentangan dengan hukum, kepatutan (kepantasan), kesusilaan dan ketertiban umum;

Berpijak dari syarat tersebut pertanyaannya ialah apakah perjanjian jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat sebagai pembeli dengan Armansyah Laweani sebagai penjual sah menurut hukum ?; Pasal 617 KUHPerdara yang menentukan: “Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan;

Ternyata jual beli tanah antara Penggugat dengan Armansyah Laweani hanya dilakukan dengan cara menerbitkan kwitansi dan ditindaklanjuti dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah, kemudian dibuatkan SPPT PBB yang tentunya bukan merupakan akta otentik;

Mengacu pada fakta tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Armansyah Laweani tidak memenuhi syarat kausa yang halal yaitu syarat ke 4 Pasal 1320 KUHPerdara karena ternyata jual beli tanah tersebut bertentangan dengan undang-undang yaitu Pasal 617 KUHPerdara di mana akibat hukumnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum;

Karena perjanjian batal demi hukum maka menurut hukum tanah yang dibeli “tidak pernah beralih kepada Penggugat” sehingga dengan demikian Penggugat bukan pemilik terhadap tanah tersebut. Karena bukan pemilik berarti Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum mengajukan gugatan dalam perkara ini sebagaimana



disyaratkan oleh ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;

Untuk lebih menguatkan dalil bahwa tanah tersebut memang tidak pernah beralih kepada Penggugat, Tergugat II Intervensi akan mengutip ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Lagi-lagi ketentuan di atas menyatakan bahwa peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli disyaratkan dibuat dalam bentuk akta otentik (akta PPAT). Sebagai syarat jika tidak dipenuhi tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum yaitu tidak diakuinya peralihan hak milik atas tanah tersebut. Ketentuan tersebut tentunya semakin memperkuat argumentasi di atas bahwa hak milik atas tanah tidak pernah beralih kepada Penggugat sebagai pembeli, dengan demikian tentunya Penggugat tidak memiliki kepentingan mengajukan gugatan dalam perkara ini sekaligus tidak ada kerugian yang diderita Penggugat sehubungan dengan terbitnya objek sengketa dalam perkara ini;

Selain dari alasan di atas, Tergugat II Intervensi juga akan memberi analisis dari aspek sahnya pemindahan hak milik suatu benda. Untuk itu Tergugat II Intervensi akan mengutip ketentuan Pasal 584 KUHPerdara yang menentukan “Hak milik atas suatu kebendaan tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan karena penunjukan atau penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa



perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu”;

Ketentuan di atas menentukan “penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik”. Dalam Hukum Perdata membedakan antara benda bergerak dan benda tak bergerak, salah satu tujuan membuat klasifikasi demikian adalah dari aspek penyerahannya. Benda bergerak penyerahannya dilakukan dengan cara menyerahkan bendanya secara fisik atau juga dinamakan penyerahan dari tangan ke tangan, sedangkan benda tak bergerak termasuk tanah diserahkan dengan cara membuat akta otentik yang disusul kemudian dengan balik nama. Dengan demikian tidak cukup seperti yang dilakukan oleh Penggugat dalam perkara ini yaitu menerbitkan kwitansi dan seterusnya. Perbuatan hukum demikian itu bukan merupakan cara untuk menyerahkan hak milik benda tak bergerak, sehingga lagi-lagi hak milik atas tanah yang dibeli tidak pernah beralih kepada Penggugat karena penyerahannya tidak dilakukan menurut Hukum Perdata;

2. Pengadilan Tata Usaha Negara Secara Absolut Tidak Memiliki Kewenangan Memeriksa Perkara ini;

Bahwa karena Penggugat mengklaim dirinya memiliki kepentingan hukum karena membeli tanah dari Armansyah Laweani, sementara jual beli tanah tersebut cacat hukum karena tidak memenuhi syarat sebab yang halal (syarat ke 4 Pasal 1320 KUHPperdata) dengan alasan karena bertentangan dengan Pasal 617 KUHPperdata, tidak memenuhi syarat peralihan benda tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 juga tidak memenuhi syarat tentang pemindahan hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 584 KUHPperdata maka kepemilikan Penggugat terhadap tanah yang dibelinya masih harus diuji kebenarannya dalam perkara perdata yaitu dalam sengketa hak milik, di mana hal itu bukan merupakan

Halaman 40 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri;

3. Pengajuan Gugatan Ini Telah Melampaui Batas Waktu 90 Hari

Dalam gugatan halaman 8 poin 5 Penggugat mendalilkan mengetahui jelas dan pasti objek sengketa pada tanggal 27 Agustus 2023, selanjutnya pada halaman 9 poin 7 Penggugat menyatakan mendaftarkan gugatan sengketa administrasi pemerintah *a quo* melalui *e-court* pada tanggal 9 Oktober 2023;

Bantahan Tergugat II Intervensi:

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor: 1563/1998 atas nama Yance Kongres sebagai objek sengketa dalam perkara ini pernah diajukan sebagai bukti dalam perkara perdata No. 48/Pdt.G/2014/PN Kdi. dalam perkara antara Yance Kongres sebagai Penggugat melawan Armansyah Laweani dan kawan-kawan sebagai Tergugat. Sementara Penggugat mendalilkan bahwa tanah tersebut dibeli dari Armansyah Laweani pada tahun 2019, ini artinya setelah \pm 5 tahun berperkara, Armansyah Laweani menjual tanah tersebut kepada Penggugat. Meskipun antara Penggugat dengan Armansyah Laweani merupakan subjek hukum yang berbeda namun betapa tidak logisnya ketika tanah tersebut dijual tidak memberitahukan kepada Penggugat tentang terbitnya sertipikat di atas tanah tersebut. Ini adalah alasan kosong untuk menghindari lampaunya waktu 90 hari sebagaimana dimaksud perundang-undangan;
- b. Selain itu Penggugat juga tidak memberi penjelasan lebih terperinci bagaimana kronologisnya sehingga pihaknya mengetahui terbitnya sertipikat yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini. Hal ini semakin memperkuat keyakinan bahwa pengetahuan Penggugat tentang terbitnya sertipikat pada tanggal 27 Agustus 2023 hanyalah dalil yang dibuat-buat guna menghindari lewatnya waktu tersebut;



- c. Berdasarkan kedua fakta di atas Tergugat II Intervensi menyimpulkan bahwa pengetahuan Penggugat terhadap terbitnya sertifikat tersebut sejak saat pembelian tanah yaitu tahun 2019 sehingga pengajuan gugatan ini telah melampaui waktu 90 hari;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada halaman 9 poin 2 Penggugat memberi uraian sebagai berikut:

“Bahwa kronologis tanah objek sengketa adalah milik Arifin Taba (alm) orang tua dari Armansyah Laweani (penjual) yang mendapat tanah kaveling pemberian atau penyerahan dari kesatuan Korem 143 HO Nomor: 011/II/1977 tanggal 14-04-1977 dalam rangka resettlement dengan luas tanah kaveling lebih kurang 50 x 50;M². Setelah mendapat pemberian dan penyerahan tanah, Arifin Taba dan anak-anaknya mengolah dan menempatnya sejak tahun 1977 sampai saat ini masih dikuasai secara terus menerus dengan dasar kepemilikan tanah yaitu Surat Keterangan Asal Usul Tanah Nomor 95/LK/1983 yang dikeluarkan Kepala Kelurahan Kambu tanggal 25 Desember 1983dst.;

Bantahan Tergugat II Intervensi:

- a. Bahwa karena objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah sebagaimana didalilkan Penggugat di atas, maka seharusnya gugatan diajukan di Pengadilan Negeri, sebaliknya Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut tidak berwenang memeriksa perkara ini;
- b. Tanah diperoleh dari pemberian atau penyerahan dari kesatuan Korem 143 HO, pertanyaannya ialah apakah kesatuan Korem 143 HO merupakan subjek hukum sehingga berkedudukan sebagai pendukung hak dengan kata lain memiliki tanah? Pada kajian hukum dari aspek *begriffenwiseschaft* yang menjadi pendukung hak dan kewajiban hanyalah subjek hukum baik manusia (*natuurlijkpersoon*) maupun badan hukum



(*rechtspersoon*). Dalam kedudukannya sebagai suatu kesatuan maka kecenderungannya adalah badan hukum dalam hal ini badan hukum publik, namun apakah kesatuan Korem merupakan badan hukum publik? Yang menjadi badan hukum publik adalah Negara, Provinsi, Kabupaten/Kota, sebaliknya kesatuan Korem tidak termasuk di dalamnya. Negara pun sebagai badan hukum publik tidak memiliki tanah, Negara hanya memiliki kewenangan untuk menguasai (Pasal 2 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 dan Penjelasan Umumnya angka II poin 2);

Karena kesatuan Korem bukan merupakan subjek hukum tentunya tidak menjadi pendukung hak sehingga dengan sendirinya juga tidak memiliki tanah. Karena tidak memiliki tanah maka tidak berwenangan melakukan perbuatan hukum memindahkan hak milik atas suatu bidang tanah. Perbuatan tersebut bertentangan dengan asas *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet* bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan lebih banyak daripada apa yang menjadi haknya. Asas tersebut selaras dengan ketentuan Pasal 584 KUHPdata sebagaimana telah dikutip sebelumnya yang menekankan bahwa hak milik diperoleh jika penyerahannya “dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu.” Orang yang berhak berbuat bebas tak lain adalah pemilik benda. Berdasarkan alasan di atas pemberian atau penyerahan tanah dari kesatuan Korem cacat hukum dengan akibat batal demi hukum sehingga tanah tersebut tidak pernah beralih menjadi milik Arifin Taba, berikut keseluruhan ahli warisnya;

- c. Pengolahan dan menempati tanah dari tahun 1977 hingga sekarang

Itu adalah dalil yang tidak benar, sebab Yance Kongres (saudara kandung Fonny Kongres) pernah mengajukan permohonan pengembalian batas terhadap tanah tersebut. Atas

Halaman 43 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



permohonan itu pada tanggal 3 September 2015 Badan Pertanahan Nasional Kota Kendari melakukan pengembalian batas yang disusul kemudian dengan penimbunan sehingga kondisinya rata seperti keadaan sekarang ini. Dalam pelaksanaan pengembalian batas dan penimbunan tersebut tidak ada satu manusia pun apalagi yang bernama Armansyah Laweani yang tinggal di atas tanah tersebut, sebelum ditimbun kondisi tanah berisi air dan dipenuhi semak belukar;

- d. Surat Keterangan Asal Usul Tanah Nomor 95/LK/1983 yang dikeluarkan Kepala Kelurahan Kambu tanggal 25 Desember 1983;

Apakah Penggugat lupa bahwa tanggal 25 Desember setiap tahun itu adalah merupakan hari raya bagi yang beragama Kristen sehingga ditetapkan sebagai hari libur nasional. Tidak ada surat apa pun namanya dari kantor pemerintahan yang diterbitkan pada hari libur, oleh karena itu surat tersebut patut diyakini tidak sah sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian;

2. Bahwa pada halaman 11 sampai 12 poin 8 Penggugat mendalilkan tanah yang dibelinya dari Armansyah Laweani seluas 675 M2 dimana pada sebelah Utara dinyatakan berbatas dengan Bariun, S.H., M.H., padahal sesungguhnya sebelah Utara dari tanah tersebut berbatas dengan tanah yang diklaim oleh Dr. Drs.Yudhy Setyawan, S.H., M.Si (Kuasa Penggugat) dengan demikian tanah yang didalilkan tersebut kabur atau tidak jelas;
3. Pada halaman 13 Penggugat mendalilkan “bahwa berdasarkan ketentuan di atas dapat diketahui bahwa Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan Muhammad Nasir HM. S.Ag. (objek sengketa 1 tahun 1997) sebagai pihak yang tidak berhak dan bukan dilakukan oleh Armansyah Laweani (ahli waris Arifin Taba almarhum) sebagai pemegang hak atas tanah yang berhakdst”;

Bantahan Tergugat II Intervensi:

Halaman 44 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



- a. Muhammad Nasir, S.Ag. memperoleh tanah tersebut sebagai warisan dari orang tuanya yang bernama H. Muhammad. Tanah yang dimiliki kemudian ditempati oleh warga di sekitar tanah sebagai objek sertipikat Nomor: 1439/1997 karena membeli dari saudara kandungnya Muhammad Nasir S.Ag di mana asal usulnya adalah warisan dari H. Muhammad (ayah kandung Muhammad Nasir, S.Ag.). Dengan demikian asal usul tanah tersebut jelas berasal dari orang yang berhak menurut hukum sehingga penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1439/1997 atas nama Muhammad Nasir S.Ag., yang kemudian dialihkan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 1564/1998 atas nama Fonny Kongres termasuk pecahannya yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 1563/tahun 1998 atas nama Yance Kongres bukan merupakan suatu kesalahan karena perolehan tanah sebagai objek sertipikat tersebut melalui prosedur hukum yang benar. Berbeda halnya dengan perolehan tanah Arifin Taba sebagai pemberian dari pihak yang sesungguhnya tidak berhak;
- b. Bagaimana Armansyah Laweani akan disebut sebagai pemegang yang sah atas tanah kalau yang memberi atau yang menyerahkan adalah kesatuan Korem 143 HO yang diketahui bukan subjek hukum. Bantahan Tergugat II Intervensi yang diuraikan pada bagian Pokok Perkara poin 1 huruf b adalah juga merupakan bantahan pada bagian ini sehingga Tergugat II Intervensi tidak perlu mengulanginya lagi;
- c. Bahwa karena dalam gugatan ini Penggugat lebih menitikberatkan pada kepemilikan tanah maka beralasan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara menyatakan dirinya tidak berwenang memeriksa perkara ini, melainkan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri;
4. Pada halaman 14 Penggugat menyatakan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (objek sengketa) yang bertentangan dengan asas-

Halaman 45 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



asas umum pemerintahan yang baik di antaranya asas kepastian hukum, asas kecermatan, asas profesionalitas dan asas keterbukaan.

Bantahan Tergugat II Intervensi:

Bahwa sangkaan Penggugat tersebut tidak memiliki alasan kebenaran sebab Armansyah Laweani bukan merupakan pemilik terhadap tanah yang menjadi objek Sertipikat Hak Milik Nomor: 531/1997 atas nama Muhammad Nasir, S.Ag. Untuk membuktikan kebenaran sangkaan Penggugat tentunya terlebih dahulu harus diuji kepemilikan Armansyah Laweani terhadap tanah tersebut melalui perkara perdata yaitu dalam sengketa hak milik dan tentunya merupakan suatu sengketa yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri;

Berdasarkan keseluruhan jawaban di atas Tergugat II Intervensi memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara melalui yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan dengan amar:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat mengajukan replik secara tertulis pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 22 November 2023, dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi mengajukan duplik secara tertulis tertanggal 29 November 2023 pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 29 November 2023, sedangkan Tergugat tidak mengajukan duplik secara tertulis meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan secara patut, selanjutnya Replik Penggugat, dan Duplik Tergugat II Intervensi tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Penggugat telah mengajukan alat bukti 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-5, P-7 sampai dengan P-9, P-11 sampai dengan P-14, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Tanda Terima Surat dari Kantor Pertanahan Kota Kendari terhadap Surat Jamudin, Perihal: Permohonan Penjelasan Status tanah (sesuai dengan asli). Lampiran: Surat Jamudin, Perihal Mohon penjelasan status tanah, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, tanggal 28 Agustus 2023 (sesuai dengan fotokopi). Lampiran Surat Jamudin, Perihal: Keberatan Administratif, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, tanggal 28 Agustus 2023 (sesuai dengan fotokopi);
2. Bukti P-2 : Tanda Terima Surat dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara terhadap Surat dari Jamudin, Perihal: Banding Administrasi, tanggal 20 September 2023 (sesuai dengan asli). Lampiran Surat Jamudin kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional/ATRBPB Provinsi Sulawesi Tenggara, tanggal 20 September 2023 (sesuai dengan asli). Lampiran Surat Jamudin kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari, tanggal 28 Agustus 2023 Perihal: Keberatan Administratif (sesuai dengan asli);
3. Bukti P-3 : Surat Tugas Pengukuran Nomor: /st-21.05/IV/2019, yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi, Pengukuran

Halaman 47 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/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)



dan Pemetaan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari (sesuai dengan fotokopi), Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah, yang diajukan oleh Jamuddin, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari (sesuai dengan asli), Surat Pernyataan, yang dibuat oleh Jamuddin (sesuai dengan asli), Surat Pernyataan, yang dibuat oleh Jamuddin (sesuai dengan asli);

4. Bukti P-4 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2019, atas nama Jamuddin, tanggal 4 November 2019 (sesuai dengan asli);
5. Bukti P-5 : Kwitansi Pembayaran Harga Tanah 15x45 M² di Kambuh, dari Jamudin kepada Armansyah, L. (sesuai dengan asli);
6. Bukti P-6 : batal diajukan;
7. Bukti P-7 : Surat Keterangan Asal Usul Pemilikan Tanah Nomor: 95/LK/1983, yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Kambu, tanggal 25 Desember 1983 (sesuai dengan asli);
8. Bukti P-8 : Surat Keterangan Saksi, yang dibuat oleh H. Chaeruddin Talib, tanggal 20 Agustus 2013 (sesuai dengan asli);
9. Bukti P-9 : Peta bidang tanah (sesuai dengan fotokopi);
10. Bukti P-10 : batal diajukan;
11. Bukti P-11 : Turunan Putusan Nomor 48/PDT.G/2014/PN.KDI, tanggal 2 Maret 2015, antara Yance, K. sebagai Penggugat Melawan: 1. Armansyah Laweani sebagai Tergugat I, 2. Nurlina S sebagai Tergugat II, 3. Arlina sebagai Tergugat III, 4. Kepala Kelurahan Kambu sebagai Tergugat IV (sesuai dengan fotokopi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti P-12 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah Nomor 592.2/86/X/2019, yang dibuat oleh Jamudin (sesuai dengan asli);
13. Bukti P-13 : Surat Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah Nomor 592/87/X/2019 (sesuai dengan asli);
14. Bukti P-14 : Kutipan Surat Keputusan Direktur Adjudan Djenderal Angkatan Darat Nomor KEP.11-356/KU/8/1967 tanggal 23 Agustus 1967 tentang penetapan Arifin Taba Nomer Induk 108689 sebagai tenaga bulanan dalam lingkungan Angkatan Darat pada KUDAM XVV/HN (sesuai dengan asli);
15. Bukti P-15 : batal diajukan;

Tergugat telah mengajukan alat bukti 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-7, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1439/Kel. Kambu, tanggal 15 April 1997, Gambar Situasi Nomor 531/1997 tanggal 10 Maret 1997, Luas 1.852 M² (seribu delapan ratus lima puluh dua meter persegi), atas nama. Fonny. K (tidak berlaku lagi sebab haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak Milik Nomor 1563 sampai dengan 1564) (sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1563/Kel. Kambu, tanggal 2 Maret 1998, Surat Ukur Nomor 116/1998 tanggal 25 Februari 1998, Luas 926 M², atas nama. Yance Kongres (sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 1564/Kel. Kambu, tanggal 2 Maret 1998, Surat Ukur Nomor 117/1998 tanggal 25 Februari 1998, Luas 926 M², atas nama

Halaman 49 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/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)



Fonny, K. (sesuai dengan asli);

4. Bukti T-4 : - Surat Keterangan Nomor 592.11/03/SKT/1997, yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Lurah Kambu, tanggal 24 Februari 1997 (sesuai dengan asli);
- Surat Pernyataan, yang dibuat oleh Muhammad Nasir, HM, S.Ag., tanggal 17 Maret 1997 (sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara Nomor: 04/HM/BPN-SULTRA/4/1997 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Muh. Nasir H.M, S.Ag. Terletak di Kota Madya Kendari, tanggal 15 April 1997 (sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Gambar Situasi Nomor: 531/1997, yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Madya Kendari, tanggal 10 Maret 1997 (sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Madya Kendari Nomor: 520-131-1997, Perihal: Permohonan Hak Milik a.n. Muhammad Nasir, HM S.Ag. seluas 1.852 M², ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara, tanggal 22 Maret 1997 (sesuai dengan asli) halaman terakhir Kartu Tanda Penduduk a.n. Muh. Natsir H.M, B.A (sesuai dengan fotokopi);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan asli/pembandingnya, masing-masing diberi tanda bukti T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-6, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Int-1 : Akta Jual Beli No. 33/JB/PSA/I/1998, antara Nyonya Fonny K. dengan Nyonya Fonny K.

Halaman 50 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



untuk dan atas nama Yance Kongres, tanggal 28 Januari 1998 (sesuai dengan asli);

2. **Bukti T.II.Int-2** : Sertipikat Hak Milik Nomor 1563/Kel.Kambu, tanggal 2 Maret 1998, Surat Ukur Nomor 116/1998 tanggal 25 Februari 1998, Luas 926 M², atas nama Yance Kongres (sesuai dengan asli);
3. **Bukti T.II.Int-3** : Fotokopi Salinan Putusan Nomor 48/PDT.G/2014/PN.KDi, tanggal 2 Maret 2015, antara Yance K sebagai Penggugat Melawan: 1. Armansyah Laweani sebagai Tergugat I, 2. Nurlina S sebagai Tergugat II, 3. Arlina sebagai Tergugat III, 4. Kepala Kelurahan Kambu sebagai Tergugat IV (sesuai dengan asli);
4. **Bukti T.II.Int-4** :
 - Berita Acara Pengukuran/Penelitian Lapangan Nomor: 75/2015, tanggal 3 September 2015 (sesuai dengan fotokopi);
 - Berita Acara Pengukuran Penetapan Batas Bidang Tanah, tanggal 3 September 2015 (sesuai dengan asli);
 - Daftar Hadir Pengukuran Penetapan Batas Bidang Tanah (sesuai dengan asli);
5. **Bukti T.II.Int-5** : Surat dari Fonny Kongres dan Yance Kongres diwakili oleh kuasa hukumnya Nomor: 03/XI/LHP/2023, Perihal: Permohonan Klarifikasi, ditujukan kepada Komandan Korem 143/HO, tanggal 23 November 2023 (sesuai dengan asli);
6. **Bukti T.II.Int-6** : Surat Komandan Korem 143/Halu Oleo Nomor: B/1233/XII/2023, Perihal: Klarifikasi Aset Tanah Milik TNI AD c.q. Korem 143/Halu Oleo, ditujukan kepada La Ode Hariru, S.H., M.H.,

Halaman 51 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



tanggal 7 Desember 2023 (sesuai dengan asli);

Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi atas nama 1) Armansyah Laweani, 2) Indra Ingko yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada persidangan tanggal 27 Desember 2023, dan 3) H. Lasui yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada persidangan tanggal 22 Januari 2024. Keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Keterangan Saksi bernama Armansyah Laweani:

- bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak tahun 2019 ketika Penggugat datang ingin membeli tanah Saksi;
- bahwa lokasi tanah Saksi yang dijual kepada Penggugat berada di Jalan Martandu, luas tanah awalnya 50 meter X 50 meter, tetapi karena ada pelebaran jalan dan posisinya juga miring, sehingga ukurannya berkurang menjadi 50 meter X 37 meter (ke belakang);
- bahwa tanah tersebut adalah tanah dari orang tua Saksi bernama Muhammad Arifin Taba, yang diperoleh dari pembagian dari Korem 143 Halu Oleo;
- bahwa sepengetahuan Saksi, dulu ada surat-surat dari Korem yang berbentuk kolektif, tapi untuk sekarang Saksi tidak tahu di mana surat-surat tersebut;
- bahwa batas-batas tanah tersebut adalah sebelah utara berbatasan dengan Sukur, sebelah selatan berbatasan dengan kali Ameai, sebelah timur berbatasan dengan jalan dan sebelah barat berbatasan dengan tanah masyarakat yang Saksi tidak tahu namanya dan kali Ameai yang dahulu kali Ameai tersebut ukurannya besar dan memotong tanah orang tua Saksi, tetapi orang tua Saksi meluruskan kali tersebut, sehingga yang sebelumnya di sebelah selatan berbatasan dengan Khalik, sekarang berbatasan dengan kali Ameai, sedangkan di belakang yang tadinya berbatasan dengan tanah masyarakat, sekarang berbatasan dengan kali Ameai;

Halaman 52 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa ada SKT (Surat Keterangan Tanah) atas nama orang tua Saksi;
- bahwa harga tanah yang Saksi jual kepada Penggugat adalah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- bahwa Saksi tidak mengenal Muhammad Nasir;
- bahwa Saksi pernah berperkara dengan Yance mengenai permasalahan kepemilikan tanah Saksi;
- bahwa tanah Saksi tersebut disewakan kepada Indra, namun saat ini sudah dijual kepada Bariun;
- bahwa selain kepada Bariun, Saksi juga menjual tanahnya kepada Penggugat dan Yudhi Setiawan;

2. Keterangan Saksi bernama Indra Ingko:

- bahwa Saksi menyewa tanah di dekat lokasi sebagaimana dimaksud objek sengketa;
- bahwa tahun 2018 Saksi menyewa tanah kepada Arman dan tahun 2019 Saksi menyewa kepada Bariun;
- bahwa alasan Bariun meminta uang sewa tanah kepada Saksi karena sebagai pemilik lahan;
- bahwa Saksi menggunakan tanah yang disewa itu sebagai rental mobil;
- bahwa Saksi tidak pernah dipanggil untuk bersaksi di pengadilan negeri;
- bahwa nama rental mobil Saksi adalah Rental Ode-Ode Revolusi Mental yang berada di Jalan Martandu;
- bahwa rental mobil Saksi menghadap ke jalan dan berbatasan dengan sungai;
- bahwa lokasi persis letak rental mobil Saksi tersebut berada di dekat bundaran tank, sejajar UD. Maju, bertetangga dengan Ucup Rental Car;
- bahwa Saksi tidak pernah mendengar nama Muhammad Nasir dan Muhammad Alim;

3. Keterangan Saksi bernama H. Lasui:

Halaman 53 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/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 Saksi adalah Pegawai Kelurahan Kambu sejak tahun 1981 sampai pensiun tahun 2007;
- bahwa tugas Saksi sewaktu berdinasi di Kantor Kelurahan Kambu adalah bagian keuangan perpajakan yakni mengurus pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- bahwa Saksi kenal dengan Arifin Taba sebagai Pegawai Sipil Korem;
- bahwa Saksi mengetahui bahwa Arifin Taba merupakan pegawai sipil Korem karena saat itu Saksi tinggal di dekat lokasi sengketa ini di Jalan Martandu yang dahulu bernama Lorong Bupati, jalan itu dikerjakan oleh tahanan politik dan ditempati oleh pegawai sipil Korem dan bagian atas ditempati oleh pegawai sipil Bupati, dan saat itu Arifin Taba membuat rumah dan tinggal di lokasi tersebut;
- bahwa penyerahan tanah tersebut dari Komando Resor Militer (Korem) 143 Halu Oleo Kendari kepada sipil Korem terjadi pada tahun 1974 diserahkan oleh Komandan Korem atas nama Lintang, yang merupakan tahap kedua resettlement Anduonohu, sedangkan tahap pertama diberikan tahun 1972 dan tahun 1973;
- bahwa Saksi mengetahui lokasi objek sengketa berada di sebelah kanan kalau dari bundaran tank. di sebelah selatan ada bengkel las dan rental mobil, sebelah timur berbatasan dengan jalan Martandu, sebelah utara berbatasan dengan gedung yang telah dipagar dan sebelah barat berbatasan dengan lahan kosong, namun demikian, sebenarnya lokasi sengketa tersebut adalah lokasi sawahnya kakak ipar Saksi, yakni Abdul Talib, namun saat ini yang sertipikatkan lokasi tersebut adalah H.M Nasir, padahal lokasinya H.M Nasir bukan di situ tetapi tanah orang tua H.M Nasir berada di lokasi yang saat ini menjadi dealer motor, itupun sudah pernah dijual kepada H. Paturusi;
- bahwa lokasi tanah sengketa tidak ada bangunan hanya tanah kosong;
- bahwa Abdul Talib tidak pernah menjual tanah tersebut karena ketika Korem masuk di lokasi tersebut, lalu dari Korem membuat jalan,

Halaman 54 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/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)



kemudian tanah tersebut dibagi-bagi namun masyarakat di situ tidak ada yang menuntut karena mereka dibuatkan rumah;

- bahwa Saksi tidak mengetahui persis luas tanah yang disengketakan tersebut;
- bahwa tanah yang dibagi Korem awalnya tanah negara karena belum ada yang punya, pembagian tanah atas arahan gubernur yang dilaksanakan oleh Korem;
- bahwa Arifin Taba hanya mengolah lahan objek sengketa tersebut karena yang bersangkutan mempunyai rumah di wilayah Mandonga, jadi dia hanya bolak balik tetapi di lokasi tersebut dibuatkan rumah;
- bahwa Saksi tidak pernah melihat surat dari Korem yang menyampaikan akan membagikan tanah kepada anggota Korem;
- bahwa Saksi tidak mengetahui surat penyerahan tanah dari Korem, hanya mengetahui Korem membagikan tanah;
- bahwa Saksi mengetahui bahwa ada penyerahan aset Korem tersebut kepada pegawai sipil Korem karena mereka menempati lokasi tersebut;

Tergugat II Intervensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi atas nama 1) M. Nasir, dan 2) Letkol (Purn) Irham Katiri yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada persidangan tanggal 10 Januari 2024. Keterangan saksi-saksi Tergugat II Intervensi tersebut selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Keterangan Saksi bernama M. Nasir:

- bahwa Saksi menjadi anggota TNI sejak tahun 1975 dan pensiun tahun 2012;
- bahwa Saksi menjadi anggota TNI di Batalyon 751 Papua;
- bahwa bertugas di Kodim Kendari sejak tahun 1991 sampai pensiun tahun 2012;
- bahwa Korem atasan langsung dari Kodim, sehingga aset-aset Kodim ada di Korem;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa tugas pertama Saksi di Kodim Kendari adalah sebagai Perwira Seksi Operasi selama 2 (dua) tahun yang bertugas mengatur tata kerja personil terkait latihan militer dan sebagainya;
- bahwa Saksi mengetahui Korem Kendari mempunyai aset di Kendari melalui penelusuran di instansi yang menangani kekayaan negara yang ada di Korem yakni Detasemen Zeni Bangunan (Denzibang) Kendari;
- bahwa Saksi menelusuri aset karena terkait perkara ini, karena posisi Saksi sebagai Ketua Purnawirawan TNI Angkatan Darat dan diminta khusus oleh Tergugat II Intervensi;
- bahwa ada gambaran dan Bagian Logistik Korem juga menjelaskan bahwa kekayaan Korem yang dibagikan kepada personil, datanya ada di Logistik Korem tetapi terkait lokasi sengketa ini datanya tidak ada di Logistik Korem;
- bahwa Saksi pada tanggal 24 November 2023 datang melihat lokasi yang terletak di Jalan Martandu tersebut. Lokasinya berada sekitar 300 (tiga ratus) meter dari bundaran tank ke arah Kantor Gubernur dan di dekatnya ada rental mobil dan diketahui tanah tersebut bukan pembagian dari Korem. Kebetulan Saksi menangani aset Korem yang dibagikan kepada purnawirawan sebanyak 392 (tiga ratus sembilan puluh dua) orang, bertempat di Lampareng dan lokasi tersebut lengkap dengan peta dan SK Danrem dan SK Gubernurnya;
- bahwa tanah yang disengketakan ini tidak masuk dalam pembagian yang 392 (tiga ratus sembilan puluh dua) orang;
- bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada pembagian aset Korem di Jalan Martandu;
- bahwa Surat Keputusan (SK) Gubernur Sulawesi Tenggara tentang pembagian tanah di wilayah Lampareng Kelurahan Rahandouna terbit antara tahun 1992 atau tahun 1994 karena Sertipikat Hak Milik (SHM) terbit tahun 1996;

Halaman 56 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



- bahwa Saksi tidak mengetahui Surat Keputusan (SK) Gubernur Sulawesi Tenggara tentang pembagian tanah tahun 1973;

2. Keterangan Saksi bernama Letkol (Purn) Irham Katiri:

- bahwa Saksi bertugas di Korem Kendari sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2014 sebagai Kepala Bimbingan Mental Korem;
- bahwa sepengetahuan Saksi, aset tanah yang dikuasai Korem ada di Hombis Lepo-Lepo, Wayong Dalam, dan tanah pemberian dari Gubernur Sulawesi Tenggara dalam 1 (satu) lokasi yang berada di Lampareng seluas 20 hektar;
- bahwa sepengetahuan Saksi tidak ada aset Korem di Jalan Martandu;
- bahwa Saksi tidak kenal dengan Muhammad Nasir, namun pernah mendengar bahwa pada masa DI/TII banyak orang Lasolo yang jadi korban sehingga mereka direlokasi di situ, jadi yang menguasai tanah di Jalan Martandu itu adalah orang Lasolo;
- bahwa Saksi tidak kenal Arifin Taba maupun Armansyah Laweani;
- bahwa pada waktu melakukan investigasi, nama-nama tersebut tidak muncul dan tim hanya ditemui oleh yang menyewa lokasi tersebut;
- bahwa Saksi melapor ke Korem terkait pembagian tanah Korem tersebut, selanjutnya oleh Kepala Staf Komando Resor Militer (Kasrem) 143/Halu Oleo Kendari mengarahkan ke Zeni Bangunan karena mereka yang mencatat Inventaris Kekayaan Negara (IKN) ternyata lokasi tersebut tidak terdaftar kemudian konfirmasi ke Bagian Logistik kemudian ke Kepala Hukum Komando Resor Militer (Korem) 143/Halu Oleo Kendari, selanjutnya diperintahkan untuk turun ke lokasi;
- bahwa setelah pemeriksaan lokasi, hasilnya dilaporkan kepada Danrem;
- bahwa sepengetahuan Saksi, jika statusnya tanah negara maka tidak akan dibagikan, tetapi tanah yang dibagi di Lampareng itu adalah tanah pemberian dari Gubernur untuk anggota Korem;

Halaman 57 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



- bahwa lokasi tanah yang disengketakan berada di Jalan Martandu;
- bahwa kesimpulan dari hasil peninjauan lokasi tersebut bahwa Komandan Komando Resor Militer (Danrem) 143 Halu Oleo Kendari tidak pernah memberi tanah kepada perorangan maupun secara kolektif di lokasi tersebut;

Tergugat tidak mengajukan saksi dan para pihak masing-masing tidak mengajukan ahli dan bukti elektronik, meskipun telah diberikan kesempatan yang patut oleh Majelis Hakim;

Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada persidangan elektronik tanggal 5 Februari 2024, namun dokumen elektronik yang diunggah oleh Tergugat bukan kesimpulan dalam perkara *a quo*;

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 Penggugat ialah sebagaimana diuraikan pada bagian 'Tentang Duduknya Sengketa' Putusan ini;

Menimbang, bahwa keputusan yang dimohonkan pembatalannya dalam perkara ini ialah

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 1439 Kelurahan Kambu Gambar Situasi Nomor 531/1997 tanggal 10 Maret 1997, luas 1.852 M2 atas nama pemegang hak Muhammad Nasir HM, S.Ag, yang telah beralih kepada Fonny K. (*vide* bukti T-1) selanjutnya disebut sebagai objek sengketa 1;
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 1563 Kelurahan Kambu tanggal 2-3-1998, Surat Ukur Nomor 117/1998 tanggal 25-2-1998, luas 926 M2 atas nama pemegang hak Yance Kongres (*vide* bukti T-2, bukti T.II.Int-2), selanjutnya disebut sebagai objek sengketa 2;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menanggapi Gugatan Penggugat dalam Jawaban yang di dalamnya

Halaman 58 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



memuat Eksepsi, sebagaimana telah diuraikan dalam bagian “Duduk Perkara” Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik yang menyatakan pada pokoknya menolak dalil-dalil Jawaban dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta berketetapan pada gugatannya, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik yang menyatakan pada pokoknya menolak dalil-dalil dalam Replik Penggugat serta berketetapan pada Jawabannya semula, sedangkan Tergugat tidak mengajukan Duplik secara tertulis meskipun telah diberikan kesempatan secara patut oleh Majelis Hakim, selanjutnya Replik Penggugat dan Duplik Tergugat II Intervensi tersebut selengkapya terlampir dalam Berita Acara persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana telah diuraikan dalam bagian “Duduk Perkara” Putusan ini yang selengkapya tercatat dan terlampir dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Eksepsi, maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, akan terlebih dahulu dipertimbangkan mengenai Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi Tergugat:

Bahwa Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai:

- a. Lewat waktu;
- b. Pengadilan tidak berwenang secara absolut;

2. Eksepsi Tergugat II Intervensi:

Halaman 59 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



Bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai:

- a. Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum;
- b. Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut tidak memiliki kewenangan memeriksa perkara ini;
- c. Pengajuan Gugatan ini telah melampaui batas waktu 90 hari

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, terdapat eksepsi mengenai kompetensi/kewenangan mengadili sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sedangkan eksepsi selebihnya merupakan eksepsi lain sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat, Eksepsi beserta Jawaban yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, serta bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya mengenai Kewenangan Mengadili Pengadilan, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dalil eksepsinya menyatakan pada pokoknya esensi permasalahan hukum dalam sengketa *a quo* termasuk dalam lingkup hukum perdata, khususnya antara Penggugat dengan Pemilik Sertipikat beserta pihak-pihak yang terkait, sehingga tidak memenuhi unsur-unsur sengketa tata usaha negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II Intervensi dalam dalil eksepsinya menyatakan pada pokoknya kepemilikan Penggugat terhadap tanah yang dibelinya yang menjadi dasar kepentingan hukum Penggugat masih harus diuji kebenarannya dalam perkara perdata yaitu dalam sengketa hak milik, yang mana hal tersebut bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan yang berwenang adalah Pengadilan Negeri;

Halaman 60 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi di atas, Penggugat telah mengajukan bantahan dalam repliknya yang pada pokoknya mendalilkan sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur sengketa tata usaha negara baik dari segi subjek, objek maupun esensi sengketanya, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara memiliki kewenangan absolut dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil replik Penggugat di atas, Tergugat II Intervensi mengajukan dalil bantahan dalam duplik yang pada pokoknya menyatakan kepentingan hukum Penggugat dalam mengajukan gugatan harus terlebih dahulu diuji kebenarannya dalam sengketa hak milik, dan perihal sengketa hak milik tersebut secara absolut merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan pendapat hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut pengadilan sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 dan Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diketahui bahwa kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama;

Menimbang, bahwa batasan formal normatif mengenai sengketa tata usaha negara diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi "*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*";

Halaman 61 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana diuraikan di atas, pengadilan berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama, apabila sengketa tersebut memenuhi 3 (tiga) unsur secara kumulatif sebagai berikut:

1. Objek yang disengketakan haruslah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dan tidak dikecualikan oleh Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maupun Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Subjek yang bersengketa haruslah antara orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dengan badan/pejabat tata usaha negara yang menerbitkan keputusan yang digugat sebagai Tergugat;
3. Esensi sengketanya haruslah timbul dalam bidang hukum tata usaha negara (hukum administrasi negara);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati objek sengketa, diketahui bahwa kedua objek sengketa *a quo* memenuhi seluruh unsur KTUN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yakni sebagai berikut:

- tindakan hukum Tergugat berbentuk penetapan tertulis mengenai pendaftaran hak atas tanah;
- tindakan hukum Tergugat tersebut dilakukan dalam lingkungan kekuasaan eksekutif;

Halaman 62 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/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)



- kewenangan Tergugat didasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah, yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya;
- tindakan hukum Tergugat tersebut telah final, karena tidak memerlukan lagi persetujuan dari pihak manapun;
- telah menimbulkan akibat hukum, yaitu memberikan tanda bukti hak atas tanah dan telah berlaku bagi warga masyarakat, khususnya individu/perorangan bernama Fonny Kongres selaku pemegang hak atas objek sengketa 1 dan Yance Kongres selaku pemegang hak atas objek sengketa 2;

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* juga tidak termasuk dalam kualifikasi KTUN yang dikecualikan berdasarkan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Penggugat, yakni Jamudin, merupakan subjek hukum orang (*natuurlijke persoon*), sedangkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari merupakan Pejabat Tata Usaha Negara (*in casu* Tergugat) yang menerbitkan keseluruhan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa meskipun seluruh objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur keputusan tata usaha negara sebagaimana penjelasan di atas, tetapi Majelis Hakim memandang perlu untuk menilai lebih lanjut apakah pokok permasalahan dalam sengketa *a quo* merupakan permasalahan yang timbul dalam lingkup hukum administrasi negara atau lingkup hukum perdata. Pandangan tersebut didasari oleh pemikiran bahwa di samping sebagai produk keputusan tata usaha negara, sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak kebendaan dengan hak serta kewajiban yang melekat di atasnya secara keperdataan. Sehingga gugatan terhadap sertifikat hak atas tanah mengandung dimensi hukum administrasi dan hukum perdata, yang menyebabkan adanya irisan/titik singgung mengadili



antara Peradilan Tata Usaha Negara dengan Peradilan Umum, dan untuk menentukan kompetensi pengadilan yang berwenang mengadili, maka harus dipertimbangkan terlebih dahulu esensi sengketa;

Menimbang, bahwa melalui pemeriksaan sengketa *a quo* dalam persidangan diperoleh fakta-fakta persidangan sebagai berikut:

1. bahwa Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa 1 telah melanggar ketentuan Pasal 3 dan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Objek Sengketa 2 mengandung cacat hukum ditinjau dari aspek prosedur dan aspek substansinya karena tidak cermat meneliti dan tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah serta penetapan batas-batasnya yang berakibat permohonan pertama kali dilakukan oleh orang yang tidak berhak. Selain itu, penerbitan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 oleh Tergugat melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum, asas kecermatan, asas profesionalitas dan asas keterbukaan. Adapun bukti-bukti yang relevan dengan dalil Penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

- a. bahwa berdasarkan Surat Keterangan Asal-Usul Pemilikan Tanah Nomor 95/LK./1983 tanggal 25 Desember 1983 (*vide* bukti P-7) diketahui tercatat Arifin Taba memiliki dan mengolah tanah kaplingan perumahan berdasarkan pemberian/penyerahan dari Kesatuan Rem 143 Kendari sebagai pembagian dari perumahan desa *resettlement* di Anduonohu Kecamatan Poasia tahun 1975 seluas 50 X 50 meter persegi dengan batas batas sebagai berikut:
 - sebelah utara berbatasan dengan Syukur;
 - sebelah timur berbatasan dengan Jalan Restlement Desa;
 - sebelah selatan berbatasan dengan Halik;
 - sebelah utara berbatasan dengan Tanah rakyat Kambu;
- b. bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat atas nama Armansyah Laweani pada pokoknya menerangkan memiliki tanah



yang berasal dari orang tuanya yang bernama Muhammad Arifin Taba di Jalan Martandu dengan luas awal 50 X 50 meter, tetapi karena ada pelebaran jalan, ukurannya berkurang menjadi 50 X 37 meter;

- c. bahwa berdasarkan Surat Pengalihan Penguasaan atas Bidang Tanah Nomor 592.2/87/X/2019 (*vide* bukti P-13) yang dikuatkan dengan keterangan saksi Penggugat atas nama Armansyah Laweani diketahui Penggugat menerima pengalihan penguasaan tanah dari Armansyah Laweani yang disetujui oleh Armiani (istri dari Armansyah Laweani) dan diketahui oleh Lurah Kambu dengan pembayaran ganti rugi sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) (*vide* bukti P-5) atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Kambu Kecamatan Kambu Kota Kendari seluas \pm 675 M² dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara berbatasan dengan Bariun, S.H., M.H.;
- sebelah timur berbatasan dengan Jalan Martandu;
- sebelah selatan berbatasan dengan Sungai Ameai;
- sebelah barat berbatasan dengan Sungai Ameai;

2. bahwa Tergugat mendalilkan pada pokoknya objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 telah diterbitkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, dengan bukti-bukti yang relevan dengan dalil Tergugat tersebut sebagai berikut:

- a. bahwa berdasarkan Surat Keterangan Nomor 592.11/03/SKT/1997 tanggal 24 Februari 1997 yang dikeluarkan oleh Lurah Kambu (*vide* bukti T-4) diketahui Muh. Nasir, H.M., S.Ag. menguasai/mengolah bidang tanah sejak tahun 1982 yang terletak di Kelurahan Kambu Kecamatan Poasia, Kota Madya Dati II Kendari seluas \pm 1978 M² dengan batas-batas sebagai berikut:
- sebelah utara berbatasan dengan Muh. Alim, HM;
 - sebelah timur berbatasan dengan Jalan Martandu;
 - sebelah selatan berbatasan dengan Kali Ameay;



- sebelah barat berbatasan dengan Kali Ameay;
- b. bahwa berdasarkan Daftar Pengantar Nomor 520-131-1997 tanggal 22-3-1997 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Madya Kendari yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara (*vide* bukti T-7) diketahui Muhammad Nasir, H.M., S.Ag. mengajukan permohonan hak milik atas bidang tanah seluas $\pm 1852 \text{ M}^2$ dengan riwayat perolehan bidang tanah berasal dari tanah negara yang digarap/dibuka oleh pemohon sejak tahun 1982 secara terus menerus berdasarkan Surat Keterangan Nomor 592.11/03/SKT/1997 tanggal 24 Februari 1997;
- c. bahwa berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara Nomor 04/HM/BPN-SULTRA/4/1997 tanggal 15 April 1997 (*vide* bukti T-5) diketahui Muh. Nasir H.M., S.Ag. diberikan hak milik atas bidang tanah seluas 1852 M^2 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 531/1997 tanggal 10 Maret 1997 (*vide* bukti T-6) yang terletak di Kelurahan Kambu, Kecamatan Poasia Kodya Kendari;
- d. bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Milik Nomor 1439/Kel. Kambu tanggal 15-4-1997 atas nama pemegang hak terakhir Fonny K (*vide* bukti T-1) diketahui
 - 1) bidang tanah semula terdaftar pertama kali atas nama Muhammad Nasir HM, S.Ag. yang kemudian tercatat terdapat perubahan dengan sebab Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Asbar Imran, S.H. PPAT/Notaris di Kendari tanggal 21-4-1997 No.107/ JB/PSA/IV/1997, sehingga pemegang hak terakhir tercatat atas nama Fonny, K.
 - 2) bidang tanah tersebut telah dilakukan pemecahan sempurna menjadi Hak Milik Nomor 1563 dan 1564, sehingga Hak Milik Nomor 1439/Kel. Kambu sudah tidak berlaku lagi.
- e. bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Milik Nomor 1563/Kel. Kambu tanggal 2-3-1998 atas nama Yance Kongres (*vide* bukti T-2)



diketahui asal persil bidang tanah tersebut berasal dari pemisahan Hak Milik 1439;

- f. bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Milik Nomor 1564/Kel. Kambu tanggal 2-3-1998 atas nama Fonny K (*vide* bukti T-3) diketahui asal persil bidang tanah tersebut berasal dari pemisahan Hak Milik 1439;
3. bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 33/JB/PSA/I/1998 tanggal 28 Januari 1998 (*vide* bukti T.II.Int-1) diketahui Tergugat II Intervensi melalui kuasanya atas nama Fonny, K. membeli sebidang tanah Hak Milik Nomor 1439/Kambu seluas 926 M² dari Fonny K dari total luas 1852 M²;
4. bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 48/PDT.G/2014/PN.KDI tanggal 2 Maret 2015 (*vide* bukti P-11, bukti T.II.Int-3) diketahui Tergugat II Intervensi pernah mengajukan gugatan terhadap Armansyah Laweani, Nurlina S, Arlina dan Kepala Kelurahan Kambu atas bidang tanah seluas \pm 620 M² yang merupakan bagian dari objek sengketa 2 dan telah diputus dengan amar putusan pada pokoknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan di atas diketahui riwayat perolehan bidang tanah Penggugat yang didapat dari pengalihan penguasaan atas bidang tanah Armansyah Laweani berasal dari Arifin Taba yang mendapat pembagian dari Kesatuan Rem 143 Kendari (*vide* bukti P-5, bukti P-7, bukti P-13 dan keterangan saksi Penggugat atas nama Armansyah Laweani), namun selama persidangan tidak terdapat bukti-bukti yang menunjukkan adanya penetapan atas bidang tanah yang dibagikan oleh Kesatuan Rem 143 Kendari berikut dengan pihak-pihak yang mendapatkan pembagian tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai riwayat perolehan bidang tanah Tergugat II Intervensi berasal dari Muhammad Nasir, HM, S.Ag. yang diolah sejak tahun 1982 dan merujuk pada bukti T.II.Int-5 dan bukti T.II.Int-6 diketahui lokasi bidang tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 2 tidak pernah terdaftar dalam inventaris kekayaan negara sebagai aset tanah milik TNI AD c.q. Korem 143/HO. Hal tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi



Tergugat II Intervensi atas nama Letkol (Purn) Irham Katili yang pada pokoknya menerangkan Komandan Komando Resor Militer 143 Halu Oleo Kendari tidak pernah memberi tanah kepada perorangan maupun secara kolektif di lokasi bidang tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa 2;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dapat disimpulkan terdapat perbedaan riwayat perolehan bidang tanah sebagaimana terdaftar dalam objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, sehingga Majelis Hakim menilai untuk memberikan kepastian hukum serta kemanfaatan bagi para pihak, esensi atau inti permasalahan hukum yang harus diselesaikan terlebih dahulu sebelum pengujian aspek prosedur maupun substansi penerbitan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 adalah pengujian mengenai kebenaran riwayat perolehan hak atas bidang tanah Penggugat dan Tergugat II Intervensi, sehingga dapat ditentukan siapa subjek yang paling berhak atas bidang tanah tersebut dengan mempertimbangkan keseluruhan aspek hukum keperdataannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian, meskipun objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 memenuhi unsur-unsur keputusan tata usaha negara, namun esensi permasalahan hukum dalam sengketa *a quo* merupakan sengketa hak keperdataan yang menjadi kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksa dan mengadilinya, oleh karenanya maka sengketa *a quo* tidak memenuhi unsur sengketa tata usaha negara sesuai ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa uraian pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut di atas sejalan 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, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata”;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan hukum di atas, sesuai ketentuan Pasal 47, Pasal 50 dan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut tidak berwenang mengadili sengketa *a quo*. Dengan demikian, eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan mengadili pengadilan cukup beralasan hukum dan oleh karenanya harus dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan mengadili pengadilan, maka terhadap eksepsi selebihnya yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak perlu lagi dipertimbangkan;

Dalam Pokok Sengketa;

Menimbang, bahwa dengan diterimanya Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan mengadili pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka terhadap pokok sengketanya tidak perlu lagi dipertimbangkan dan Gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan 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, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang jumlahnya tercantum dalam Amar Putusan;

Menimbang, bahwa dengan memedomani ketentuan Pasal 100 *juncto* Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, tetapi hanya bukti-bukti yang relevan yang dijadikan dasar dalam memutus terkait



persoalan/permasalahan hukum dalam sengketa antara Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi, sedangkan terhadap bukti-bukti selebihnya yang tidak dijadikan dasar dalam memutus sengketa *a quo*, tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *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 serta Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan maupun peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI

Dalam Eksepsi;

- Menyatakan Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kewenangan Mengadili Pengadilan;

Dalam Pokok Sengketa;

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp442.000,00 (empat ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada hari Jumat, tanggal 23 Februari 2024 oleh FAJAR WAHYU JATMIKO, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, ROSIDAH, S.H., dan GASA BAHAR PUTRA, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam Sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Kamis, tanggal 29 Februari 2024, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh JOKO PURWONO NICOLAUS, S.H. sebagai Panitera



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

Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, dengan dihadiri oleh
Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.

Materai Rp10.000,00/Ttd.

ROSIDAH, S.H.

FAJAR WAHYU JATMIKO, S.H.

Ttd.

GASA BAHAR PUTRA, S.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

JOKO PURWONO NICOLAUS, S.H.

Halaman 71 dari 72 Putusan Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI



Perincian Biaya Perkara Nomor 67/G/2023/PTUN.KDI:

1. Biaya Gugatan	: Rp	30.000,00
2. Biaya Proses ATK	: Rp	250.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp	92.000,00
4. Biaya PNB	: Rp	30.000,00
5. Meterai	: Rp	20.000,00
6. Redaksi	: Rp	10.000,00
7. Leges	: Rp	10.000,00
<hr/>		
Jumlah	: Rp	442.000,00
Terbilang	: (empat ratus empat puluh dua ribu rupiah)	