



## PUTUSAN

Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari yang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara:

Nama : **LA NDOADA;**  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Tempat tinggal : Jl. Permata Kelurahan Rahandauna Kecamatan Poasia  
Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara;  
Pekerjaan : Wiraswasta;

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 03/DAR/X/2021 tanggal 30 Oktober 2021, dalam hal ini memberi kuasa kepada:

1. DARPIN, S.HI;
2. ALIMRAN, S.H.;

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor dan Konsultan Hukum Darpin, S.HI dan Rekan, beralamat Jalan Dr. Sutomo Lorong Ahuangguluri, Kelurahan Tobuuha, Kecamatan Puwatu Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, domisili elektronik (email): *darpinshi@gmail.com*;  
selanjutnya disebut -----**PENGGUGAT;**

### M E L A W A N

Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KENDARI;**  
Tempat Kedudukan : Jalan H.E.A. Mokodompit No. 9, kelurahan Lalolara  
Kecamatan Kambu Kota Kendari Provinsi Sulawesi  
Tenggara;

berdasarkan Surat Kuasa Nomor 1974/SKU-74.71.600.MP.02.01/XI/2021 tanggal 15 November 2021, memberikan kuasa kepada:

1. MINARNI BAITU, S.H.;
2. IRWAN, SP.;
3. MAYA SARI, S.H.;
4. LM. ADLU RAZAAQ GAFAR, S.H., M.H.;

Halaman 1 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. MUHAMMAD SYABAN LAKAMU, S.H.;

6. MOH. REZKY

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kantor Pertanahan Kota Kendari, yang beralamat di Jalan H.E.A. Mokodompit No. 9, Kota Kendari domisili elektronik (email): *kotkendari@atrbpn.go.id*;

selanjutnya disebut -----**TERGUGAT**;

dan:

1. Nama : **BAMBANG SUTRISNO**;

Kewarganegaraan : Indonesia;

Tempat tinggal : Jalan Janur Elok VIII Q1 4/12A, RT/RW 007/008 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta;

Pekerjaan : Karyawan Swasta;

2. Nama : **LIEM SIAN TJIE**;

Kewarganegaraan : Indonesia;

Tempat tinggal : Jalan Janur Elok VIII Q1 4/3 RT/RW 007/011 Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta;

Pekerjaan : Karyawan Swasta

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 016/SK-Pdt/RRS/2021 tanggal 06 Desember 2021, memberikan kuasa kepada:

1. RISMAN RIANTO SIREGAR, S.H.;

2. BANGUN P. SIMAMORA, S.H., M.H.;

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Law Firm RR& Patners yang beralamat di Kawasan hunian business terpadu, CBD Pluit Blok A No. 25 Jalan Pluit Selatan Raya Penjaringan Jakarta Utara, domisili elektronik: *rismansiregar99@gmail.com*;

selanjutnya disebut -----**TERGUGAT II INTERVENSI**

Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor: 50/PEN-DIS/2021/PTUN.KDI., tanggal 4 November 2021, tentang Lolos Dismissal;

Halaman 2 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor: 50/PEN-MH/2021/PTUN.KDI., tanggal 4 November 2021, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor: 50/PEN-PPJS/2021/PTUN.KDI., tanggal 4 November 2021, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor: 50/PEN-PP/2021/PTUN.KDI., tanggal 4 November 2021, tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor: 50/PEN-HS/2021/PTUN.KDI., tanggal 23 Desember 2021, tentang Hari Persidangan Pertama dan Jadwal Persidangan (*Court Calendar*);
6. Putusan Sela Nomor 50/G/2021/PTUN.KDI tanggal 30 Desember 2021;
7. Berkas Perkara Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI., beserta seluruh lampiran yang terdapat di dalamnya, mempelajari bukti dan mendengar keterangan para pihak yang bersengketa, serta mendengarkan keterangan saksi yang diajukan di dalam persidangan;

## TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Gugatan Penggugat, tanggal 3 November 2021, didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari dengan Register Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI., pada tanggal 3 November 2021, diperbaiki terakhir pada tanggal 23 Desember 2021, diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 30 Desember 2021, yang isinya menerangkan pada pokoknya sebagai berikut.;

### I. SYARAT FORMIL GUGATAN

#### A. Obyek gugatan

Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara aquo adalah:

- Sertifikat hak guna bangunan nomor :903/Kelurahan Anduonohu, tanggal 15 Mei 1999, gambar situasi Nomor: 1090/1994 tanggal 8 September 1994, luas 19.805 M2 (Sembilan belas ribu delapan ratus lima meter persegi) atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie;
- Sertifikat hak guna bangunan nomor :904/Kelurahan Anduonohu, tanggal 15 Mei 1999, gambar situasi Nomor: 1032/1994, Tanggal 17 September 1994,

Halaman 3 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas 12.532 M2 (Dua belas ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi), atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie;

## B. Dasar Gugatan

1. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 76 ayat (3) Undang-Undang nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, Pengadilan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.
2. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Republik Indonesia nomor 06 tahun 2018 tentang pedoman penyelesaian sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif, menyatakan: Pengadilan berwenang menerima, memeriksa memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.
3. Bahwa berdasarkan pasal 54 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-Undang nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan: Gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat.
4. Bahwa tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara **yang telah menerbitkan obyek gugatan**, tempat kedudukan di Jalan H.E.A. Mokodompit No. 9 kelurahan Lalolara Kecamatan Kambu Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, Indonesia.
5. Bahwa oleh karena itu pengajuan gugatan a quo terhadap tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari yang berwenang memeriksa dan mengadili gugatan a quo.

## C. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan dan Upaya Administratif

1. Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 55 Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan: ***Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.***

Halaman 4 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/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

2. Bahwa setelah berlakunya Undang-Undang nomor 30 tahun 2014 tentang administrasi Pemerintahan, maka sebelum mengajukan gugatan, wajib menempuh upaya administratif atas keputusan yang dikeluarkan badan atau pejabat tata usaha Negara.
3. Bahwa Mahkamah Agung melalui Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) nomor 06 tahun 2018 tentang pedoman penyelesaian sengketa administratif pemerintahan setelah menempuh upaya administratif, pasal 5 ayat (1) menyatakan : tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif.
4. Bahwa Obyek gugatan diterbitkan Tergugat tanggal 15 Mei 1999, namun obyek gugatan nanti diketahui penggugat **pada tanggal 20 September 2021**, ketika penggugat hendak mengurus mengurus surat keterangan penguasaan tanah di Kantor Kelurahan Wundumbatu Kecamatan Poasia Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, di Kantor Kelurahan Wundumbatu penggugat mendapatkan informasi yaitu diatas tanah milik penggugat telah diterbitkan sertifikat hak guna bangunan, untuk kemudian Lurah Wundumbatu menunjukan foto copy sertifikat hak guna bangunan (obyek gugatan).
5. Bahwa oleh karena itu penggugat mengajukan keberatan melalui surat **bertanggal 6 Oktober 2021**, perihal keberatan atas penerbitan obyek gugatan:
  - Sertifikat hak guna bangunan nomor :903/Kelurahan Anduonohu, tanggal 15 Mei 1999, gambar situasi Nomor: 1090/1994 tanggal 8 September 1994, luas 19.805 M2 (Sembilan belas ribu delapan ratus lima meter persegi) atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie, berdasarkan akte jual beli nomor :509/2018, tanggal 15 Maret 2018;
  - Sertifikat hak guna bangunan nomor :904/Kelurahan Anduonohu, tanggal 15 Mei1999, gambar situasi Nomor : 1032/1994, Tanggal 17 September 1994, luas 12.532 M2 (Dua belas ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi), atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie berdasarkan akte jual beli nomor:508/ 2018, tanggal 15 Maret 2018;**Surat tersebut diterima oleh tergugat pada tanggal 7 Oktober 2021.**
6. Bahwa surat keberatan penggugat yang disampaikan kepada tergugat, sampai batas waktu 10 (sepuluh) hari kerja sebagaimana ketentuan pasal 77 ayat (4)

Halaman 5 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/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

Undang-Undang nomor 30 tahun 2014 tentang administrasi Pemerintahan, oleh tergugat tidak memberikan tanggapan, bahkan tergugat juga tidak memberikan penetapan keputusan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja, sebagaimana ketentuan pasal 77 ayat (7) Undang-Undang nomor 30 tahun 2014 tentang administrasi Pemerintahan.

7. Bahwa oleh karena itu penggugat mengajukan gugatan atas penerbitan obyek gugatan pada **tanggal 3 November 2021**.
8. Bahwa oleh karena obyek gugatan nanti diketahui penggugat pada tanggal 20 September 2021 dan oleh karena itu penggugat mengajukan keberatan melalui surat bertanggal 6 Oktober 2021 yang diterima oleh tergugat pada tanggal 7 Oktober 2021, namun surat keberatan penggugat kepada tergugat tidak ditanggapi, selanjutnya penggugat mengajukan gugatan pada **tanggal 3 November 2021**, hal mana pengajuan gugatan a quo didahului dengan pengajuan keberatan kepada tergugat sebagaimana diuraikan diatas, oleh karena itu pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana ketentuan pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu 44 hari sejak diketahuinya obyek gugatan.
9. Bahwa oleh karena itu gugatan a quo sekiranya dapat diterima karena telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam:
  - Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
  - Undang-Undang nomor 30 tahun 2014 tentang administrasi Pemerintahan.
  - Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) nomor 06 tahun 2018 tentang pedoman penyelesaian sengketa administratif pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.

#### **D. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN :**

1. Penggugat adalah merupakan pemilik atas sebidang tanah dengan batas-batas saat ini sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatas dengan : BTN Batu Marupa  
Sebelah Selatan berbatas dengan : BTN Sarindra  
Sebelah Timur berbatas dengan : Tanah Landihae

Halaman 6 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah barat berbatasan dengan : Jalan  
yang terletak di Kelurahan Wundumbatu Kecamatan PoasiaKota  
Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara.

2. Bahwa tanah milik penggugat telah diolah dan dikuasai penggugat sejak tahun 1977 sampai saat gugatan a quo diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, dengan cara ditanami tanaman jangka panjang berupa Jambu Mente dan sagu, saat ini juga telah ditanami tanaman jangka pendek berupa sayur, jagung yang tanpa seizin Penggugat telah merusak/menggusur tanam tersebut sehingga sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik tanah.

Namun ternyata sekitar tahun 1999, tergugat dengan tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan penggugat telah menerbitkan sertifikat hak guna bangunan diatas tanah milik penggugat dimaksud, dengan rincian sebagai berikut :

- Sertifikat hak guna bangunan nomor :903/Kelurahan Anduonohu, tanggal 15 Mei 1999, gambar situasi Nomor: 1090/1994 tanggal 8 September 1994, luas 19.805 M2 (Sembilan belas ribu delapan ratus lima meter persegi) atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie, berdasarkan akte jual beli nomor :509/2018, tanggal 15 Maret 2018;
- Sertifikat hak guna bangunan nomor :904/Kelurahan Anduonohu, tanggal 15 Mei 1999, gambar situasi Nomor : 1032/1994, Tanggal 17 September 1994, luas 12.532 M2 (Dua belas ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi), atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie berdasarkan akte jual beli nomor:508/2018, tanggal 15 Maret 2018;

3. Bahwa penerbitan obyek sengketa yang dilakukan tergugat terhadap tanah milik penggugat merupakan kesalahan yang sangat nyata karena faktanya tanah dimaksud telah dikuasai penggugat sejak tahun 1977 sampai saat gugatan a quo diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari.

4. Bahwa dengan terbitnya obyek gugatan diatas tanah milik penggugat, sehingga **Penggugat terhalang untuk mengurus sertifikat hak milik atas tanah miliknya.**

5. **Bahwa oleh karena penggugat selaku pihak yang dirugikan atas obyek gugatan yang dikeluarkan tergugat, maka penggugat mengajukan gugatan sebagai pihak yang dirugikan atas terbitnya obyek gugatan yang dikeluarkan/ diterbitkan tergugat,** berdasarkan pasal 53 UU RI No. 9 tahun

Halaman 7 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/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

2004 tentang perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

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

## **E. POSITA**

1. Penggugat adalah merupakan pemilik atas sebidang tanah dengan batas-batas saat ini sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatas dengan : BTN Batu Marupa

Sebelah Selatan berbatas dengan: BTN Sarindra

Sebelah Timur berbatas dengan : Tanah Landihae

Sebelah barat berbatas dengan : Jalan

yang terletak di Kelurahan WundumbatuKecamatan PoasiaKota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara.

2. Bahwa tanah milik penggugat telah diolah dan dikuasai penggugat sejak tahun 1977 sampai saat gugatan a quo diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, dengan cara ditanami tanaman jangka panjang berupa Jambu Mente dan sagu, saat ini juga telah ditanami tanaman jangka pendek berupa sayur, jagung dan ubi yang tanpa seizin Penggugat menerbitkan Sertifikat hak guna bangunan nomor :903 dan Sertifikat hak guna bangunan nomor :904.

Namun ternyata sekitar tahun 1999, tergugat dengan tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan penggugat telah menerbitkan sertifikat hak guna bangunan diatas tanah milik penggugat dimaksud, dengan rincian sebagai berikut :

- Sertifikat hak guna bangunan nomor :903/Kelurahan Anduonohu, tanggal 15 Mei 1999, gambar situasi 1090/1994 tanggal 8 September 1994, luas 19.805 M2 (Sembilan belas ribu delapan ratus lima meter persegi) atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie, berdasarkan akte jual beli nomor :509/2018, tanggal 15 Maret 2018;
- Sertifikat hak guna bangunannomor :904/Kelurahan Anduonohu, tanggal 15 Mei1999, Surat Ukur Nomor : 1032/1994, luas 12.532 M2 (Dua belas ribu lima

*Halaman 8 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/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)



ratus tiga puluh dua meter persegi), atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie berdasarkan akte jual beli nomor: 508/ 2018, tanggal 15 Maret 2018;

3. Bahwa penerbitan sertifikat hak guna bangunan tersebut nanti diketahui penggugat **pada tanggal 20 September 2021**, ketika penggugat hendak mengurus mengurus surat keterangan penguasaan tanah di Kantor Kelurahan Wundumbatu Kecamatan PoasiaKota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara, oleh Lurah Wundumbatumenyampaikan diatas tanah milik penggugat telah diterbitkan sertifikat hak guna bangunan, untuk kemudian Lurah Wundumbatu menunjukan foto copy sertifikat hak guna bangunan (obyek sengketa).
4. Bahwa penerbitan obyek sengketa yang dilakukan tergugat terhadap tanah milik penggugat merupakan kesalahan yang sangat nyata karena faktanya tanah dimaksud telah dikuasai penggugat sejak tahun 1977 sampai saat gugatan a quo diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari.
5. Bahwa dengan terbitnya obyek gugatan diatas tanah milik penggugat, sehingga **Penggugat terhalang untuk mengurus sertifikat hak milik atas tanah miliknya.**

#### **F. ALASAN HUKUM**

1. Bahwa setelah Penggugat menelusuri dan meneliti data perolehan objek sengketa, ternyata dalam mengajukan Penerbitan HGB Nomor.903 maupun HGB No.904 dikantor Tergugat tidak berdasarkan alas hak yang sah dan kesepakatan dari Penggugat.
2. Bahwa mengenai Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria :
  - Pasal 35 ayat (1) menyatakan: hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
  - Pasal 37, menyatakan : hak guna bangunan terjadi, huruf a, mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara; karena penetapan pemerintah. Huruf b, mengenai tanah milik; karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.
  - Pasal 24 ayat (1) berbunyi: Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA

*Halaman 9 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.*



dan apa bila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak .

- Selanjutnya Pasal 24 ayat (1) huruf f berbunyi : akta pemindaan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan, yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini

3. Bahwa mengenai tanah milik penggugat yang telah diterbitkan hak guna bangunan oleh tergugat bukanlah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara melainkan dikuasai dan diolah oleh penggugat sejak tahun 1977 sampai saat gugatan a quo diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari.

Selanjutnya tanah milik penggugat yang telah diterbitkan hak guna bangunan oleh tergugat, tidak pernah ada perjanjian dalam bentuk apapun antara Penggugat dengan pihak PT. INTISIXTA atau dengan siapapun sehubungan dengan obyek sengketa.

**Oleh karena itu penerbitan obyek gugatan telah menyimpangi hak Penggugat atas tanah miliknya, hal mana obyek sengketa juga diterbitkan tanpa mempedomani ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.**

4. Bahwaberdasarkan uraian tersebut diatas maka perbuatan tergugat menerbitkan obyek gugatan, **terdapat alasan-alasan yang patut dan beralasan hukum untuk digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan pasal 53 UU RI No. 9 tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, Alasan-alasan dimaksud yaitu :

**Ayat (2)** :Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a. ***Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku.***

**Berdasarkan fakta-fakta terurai diatas** :Bahwa penerbitan obyek gugatan tidak berpedoman pada ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.



- b. **Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik.**

**Azas – azas umum pemerintahan yang baik dimaksud, diuraikan dalam penjelasan pasal 53 ayat (2) Huruf b yang meliputi: azas kepastian hukum, azas keterbukaan dan azas profesionalitas.**

**Dalam perkara a quo tergugat dalam menerbitkan obyek gugatan tidak berpedoman/ melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik yaitu :azas kepastian hukum, azas keterbukaan dan azas profesionalitas.**

- **Azas kepastian hukum**: adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak. Bahwa penerbitan obyek gugatan tidaklah bersumber sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- **Azas 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. Tergugat dengan tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan penggugat telah menerbitkan sertifikat hak guna bangunan (obyek gugatan) di atas tanah milik penggugat, yang dikuasai penggugat sejak tahun 1977 sampai saat gugatan a quo diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari.
- **Azas profesionalitas**, adalah azas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan pada kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku : Tergugat dalam menerbitkan obyek gugatan dipastikan tidak melakukan pemeriksaan atas obyek yang dimohonkan Hak guna Bangunan, karena jelas tanah milik penggugat telah diolah dan dikuasai penggugat sejak tahun 1977 sampai saat gugatan a quo diajukan

Halaman 11 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, dengan cara ditanami tanaman jangka panjang berupa Jambu Mente dan sagu, saat ini juga telah ditanami tanaman jangka pendek berupa sayur, jagung dan ubi.

Oleh karena itu, jika ketika permohonan penerbitan hak guna bangunannya diajukan oleh PT. Intisixta, pihak Tergugat tidak melakukan pemeriksaan terhadap hak guna bangunan yang diajukan oleh PT. Intisixta secara profesional untuk memastikan pemilik tanah yang sah atau memberikan informasi melalui media cetak/elektronik atas tanah yang dimohonkan penerbitan hak guna bangunan yang diajukan oleh PT. Intisixta jika hal tersebut dilakukan oleh pihak Tergugat maka akan ditemukan pemilik tanah sehingga dapat dipastikan hak guna bangunan tersebut tidak akan diterbitkan oleh Tergugat.

5. Bahwa berdasarkan pasal 53 UU RI No. 9 tahun 2004 tentang perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

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

Maka oleh karena perbuatan tergugat menerbitkan obyek gugatan yang tidak berpedoman pada ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sehingga telah merugikan penggugat secara nyata dan jelas yaitu: **terhalang untuk mengajukan sertifikat hak milik atas tanah miliknya**, oleh karena itu, maka patut dan beralasan hukum untuk kemudian **obyek gugatan dinyatakan batal atau tidak sah**.

6. Bahwa oleh karena berdasarkan uraian tersebut diatas, sehingga penggugat mengajukan gugatan atas penerbitan obyek gugatan yang dilakukan oleh tergugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari guna mendapatkan keadilan.

*Halaman 12 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.*



Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan disertai bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memutus perkara dengan amar putusan sebagai berikut:

**G. PETITUM**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah :
  - Sertifikat hak guna bangunan nomor :903/Kelurahan Anduonohu, tanggal 15 Mei 1999, gambar situasi 1090/1994 tanggal 8 September 1994, luas 19.805 M2 (Sembilan belas ribu delapan ratus lima meter persegi) atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie, berdasarkan akte jual beli nomor :509/2018, tanggal 15 Maret 2018;
  - Sertifikat hak guna bangunannomor :904/Kelurahan Anduonohu, tanggal 15 Mei1999, Surat Ukur Nomor : 1032/1994, luas 12.532 M2 (Dua belas ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi), atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie berdasarkan akte jual beli nomor: 508/ 2018, tanggal 15 Maret 2018;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat berupa:
  - Sertifikat hak guna bangunan nomor :903/Kelurahan Anduonohu, tanggal 15 Mei1999, Surat Ukur Nomor : 1090/1994,luas 19.805 M2 (Sembilan belas ribu delapan ratus lima meter persegi), atas nama PT. INTISIXTA sebagai pemegang hak pertama telah beralih ke Bambang Sutrisno dan Liem Sian Sie berdasarkan akte jual beli nomor:508/ 2018, , tanggal 15 Maret 2018;
  - Sertifikat hak guna bangunan nomor :904/Kelurahan Anduonohu, tanggal 15 Mei1999, Surat Ukur Nomor : 1032/1994, luas 12.532 M2 (Dua belas ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi), atas nama PT. INTISIXTA. sebagai pemegang hak pertama telah beralih ke Bambang Sutrisno dan Liem Sian Sie berdasarkan akte jual beli nomor:509/ 2018, tanggal 15 Maret 2018
4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara aquo.

Bahwa, atas Gugatan Penggugat di atas, Tergugat mengajukan Jawaban pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 13 Januari 2022, yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 13 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.*



## DALAM EKSEPSI

### 1. Lewat waktu.

Gugatan yang diajukan telah lewat waktu, Objek Sengketa berupa

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 903/Anduonohu tanggal 15-5-1999, Gambar Situasi Nomor 1090/1994 tanggal 8-9-1994, Luas 19.805 M<sup>2</sup>, atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 904/Anduonohu tanggal 15-5-1999, Gambar Situasi Nomor 1032/1994 tanggal 17-9-1994, Luas 12.532 M<sup>2</sup>, atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie;

telah terbit selama 22 tahun, 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.”

### 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 dan dengan adanya dua Alas Hak berupa Sertipikat dan Akta Jual Beli 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

*Halaman 14 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 berdasarkan uraian di atas yang berhak memutus dan mengadili adalah **Pengadilan Negeri Kendari.**

## I. 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 Guna Bangunan Nomor 903/Anduonohu tanggal 15-5-1999, Gambar Situasi Nomor 1090/1994 tanggal 8-9-1994, Luas 19.805 M<sup>2</sup>, atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie; Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 904/Anduonohu tanggal 15-5-1999, Gambar Situasi Nomor 1032/1994 tanggal 17-9-1994, Luas 12.532 M<sup>2</sup>, atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie telah terbit berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan mempunyai tujuan sebagaimana yang terdapat Pasal 3 :
  - 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.*
4. Bahwa **kepentingan penggugat yang dirugikan** pada point 1 sampai point 5 tidak mendasar karena proses penerbitan sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 12:

Halaman 15 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:
  - pengumpulan dan pengolahan data fisik;
  - pembuktian hak dan pembukuannya;
  - penerbitan sertifikat;
  - penyajian data fisik dan data yuridis;
  - penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:
  - pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;
  - pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak;

Diatur pula di Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah

**Pasal 21**

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:

- a. Tanah Negara;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. tanah Hak milik.

*Bagian Ketiga*

*Terjadinya hak Guna  
Bangunan*

**Pasal 22**

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- (2) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang Hak Pengelolaan.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara dan syarat permohonan dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara dan atas tanah Hak Pengelolaan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

**Pasal 23**

- (1) Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.

Halaman 16 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



- (2) Hak Guna bangunan atas tanah Negara atau atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (3) Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.

**Pasal 24**

- (1) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (2) Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan
- (3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2)
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

5. Bahwa Peralihan Hak terhadap

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 903/Anduonohu tanggal 15-5-1999, Gambar Situasi Nomor 1090/1994 tanggal 8-9-1994, Luas 19.805 M<sup>2</sup> dari PT. Intisixta ke Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 509/2018 Tanggal 15/03/2018 yang dibuat oleh IRWAN ADDY SANUSI, SH selaku PPAT.
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 904/Anduonohu tanggal 15-5-1999, Gambar Situasi Nomor 1032/1994 tanggal 17-9-1994, Luas 12.532 M<sup>2</sup>, dari PT. Intisixta ke Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 508/2018 Tanggal 15/03/2018 yang dibuat oleh IRWAN ADDY SANUSI, SH. selaku PPAT.

Sudah melalui tahapan proses peralihan hak berdasarkan prosedur dan peraturan yang berlaku karena kegiatan tersebut merupakan kegiatan pemeliharaan data yang telah diatur dalam pasal 12 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah dikuatkan di Pasal 37

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun

Halaman 17 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



*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.*

- (2) *Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.*

Bahwa peraturan peralihan hak terhadap sertipikat hak guna bangunan telah diatur secara rinci di Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah Pasal 34:

- (1) *Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.*
- (2) *Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena:*
  - a. *jual beli;*
  - b. *tukar menukar;*
  - c. *penyertaan dalam modal;*
  - d. *hibah;*
  - e. *pewarisan.*
- (3) *Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.*
- (4) *Peralihan Hak Guna Bangunan karena jual beli kecuali jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.*
- (5) *Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan Berita Acara Lelang.*
- (6) *Peralihan Hak Guna Bangunan karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh*

Halaman 18 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



*instansi yang berwenang.*

- (7) *Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan.*
- (8) *Peralihan Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Milik yang bersangkutan*

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

**I. DALAM EKSEPSI:**

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

**II. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan sesuai prosedur Penerbitan:
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 903/Anduonohu tanggal 15-5-1999, Gambar Situasi Nomor 1090/1994 tanggal 8-9-1994, Luas 19.805 M<sup>2</sup>, atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie;
  - Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 904/Anduonohu tanggal 15-5-1999, Gambar Situasi Nomor 1032/1994 tanggal 17-9-1994, Luas 12.532 M<sup>2</sup>, atas nama Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Bahwa, Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tje telah mengajukan permohonan tanggal 14 Desember 2021 melalui kuasa hukumnya yang bernama Risman Rianto Siregar, S.H. dan Bangun P. Simamora, S.H. untuk masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI. dan ditetapkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI. melalui Putusan Sela Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan tanggal 30 Desember 2021;

Bahwa, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban pada persidangan elektronik tanggal 13 Januari 2022, yang pada pokoknya menyatakan hal-hal berikut:

**I. TENTANG EKSEPSI**

*Halaman 19 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelum menguraikan dalil-dalil Eksepsi ini patut diingat, bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil yang diajukan Penggugat dalam Gugatannya kecuali apa yang diakui secara tegas dalam Eksepsi dan Jawaban ini.

## 1. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI *LEGAL STANDING* SEBAGAI PENGUGAT PERKARA *A QUO*.

Bahwa dalil-dalil Penggugat pada hal. 5 (Gugatan) Posita 16, 18, 22, 27, dan 28 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat menguasai lahan/tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat yang diolah dan dikuasai sejak tahun 1977 hingga gugatan diajukan, perlu diketahui bahwa Penggugat lahir pada tanggal 08 Agustus 1969 (sebagaimana identitas Penggugat dalam gugatannya). Kemudian pada tahun 1977 Penggugat telah memiliki mengolah dan menguasai 2 (dua) bidang tanah obyek sengketa yang secara keseluruhan luasnya yakni seluas 32.337 M<sup>2</sup> (tiga puluh dua ribu tiga ratus tiga puluh tujuh meter persegi). Hal tersebut sangat bertentangan dengan hukum, Penggugat telah memiliki lahan dan tanah objek sengketa perkara *Aquo* pada saat itu masih berusia 8 (delapan) tahun dan belum cakap untuk melakukan perbuatan hukum (dibawah umur), sehingga dapat disimpulkan gugatan Penggugat telah cacat hukum.

## 2. GUGATAN PENGUGAT TELAH KADALUARSA.

Bahwa suhubungan dengan tenggang waktu gugatatan yang diajukan Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Kendari atas objek sengketa *aquo* telah terbit selama 22 tahun, dengan mengacu pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 pasal 55, menetapkan "Gugatan dapat diajukan hanya tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara". Dengan demikian gugatan penggugat haruslah dinyatakan telah **KADALUARSA**.

## 3. PENGADILAN TATA USAHA NEGARA KENDARI TIDAK BERWENANG MENGADILI.

Bahwa sebuah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara dapat digugat apabila didasarkan alasan-alasan dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a UU No. 9 tahun 2004 sebagai berikut:

- a. Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

*Halaman 20 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.*



b. Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Bahwa materi gugatan Penggugat adalah sertifikat hak guna bangunan No. 903 tanggal 15 mei 1999 seluas 19.805 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu delapan ratus lima meter persegi) dan No. 904 tanggal 15 mei 1999 seluas 12.532 m<sup>2</sup> (dua belas ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama **BAMBANG SUTRISNO dan LIEM SIAN TJIE**, oleh karena Penggugat mengklaim tanah seluas 19.805 m<sup>2</sup> dan 12.532 m<sup>2</sup> yang diterbitkan oleh tergugat atas nama PT. INTISIXTA, sudah seharusnya menurut hukum sebelum menguji keabsahan surat Keputusan Tata Usaha Negara a quo maka terlebih dahulu harus diketahui siapa pemilik lahan obyek sengketa yang mana hal ini merupakan sengketa perdata yang menjadi kewenangan mutlak Pengadilan Negeri (Kompetensi Absolut).

**4. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM ATAS OBYEK SENGKETA.**

Bahwa didalam praktek maupun doktrin-doktrin hukum yang berlaku setiap orang atau badan hukum yang akan mengajukan suatu tuntutan hukum haruslah memiliki bukti – bukti dan alas hak yang sah ataupun bukti-bukti yang menyatakan bahwa Penggugat adalah orang yang berhak atas tanah sengketa dan telah telah dirugikan akibat terbitnya sertifikat hak guna bangunan No. 903 tanggal 15 mei 1999 seluas 19.805 m<sup>2</sup> (sembilan belas ribu delapan ratus lima meter persegi) dan No. 904 tanggal 15 mei 1999 seluas 12.532 m<sup>2</sup> (dua belas ribu lima ratus tiga puluh dua meter persegi) atas nama **BAMBANG SUTRISNO dan LIEM SIAN TJIE**. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat dalam gugatannya tidak menunjukkan suatu alas hak apapun dalam mengajukan gugatannya, sehingga dapat disimpulkan bahwa Penggugat mengajukan gugatan hanya berdasarkan klaim dirinya sendiri telah mengolah dan menguasai lahan obyek sengketa sejak tahun 1977 pada saat itu penggugat masih berusia 8 (delapan) tahun, kemudian pada tanggal 20 September 2021 berniat hendak mengurus surat keterangan penguasaan tanah di Kantor Kelurahan Wundumbatu Kecamatan Poasia Kota Kendari, oleh karena itu gugatan penggugat sangat tidak beralasan hukum ;

Majelis hakim yang mulia,

*Halaman 21 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh dalil-dalil yang kami kemukakan di atas, maka cukup sesuai fakta juridis dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima serta menolak apa-apa yang didalilkan Penggugat dalam Gugatannya.

## II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa tidak beralasan hukum Penggugat telah memiliki lahan sengketa a quo semenjak tahun 1977 semetara Penggugat lahir 08 Agustus 1969, perlu diketahui bahwa Penggugat saat itu masih berusia 8 (delapan) tahun dan belum cakap untuk melakukan perbuatan hukum (dibawah umur).
2. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemegang 2 (dua) buah sertipikat yaitu :
  - 2.1 Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 903/ Anduonohu, tanggal 15-5-1999 luas 19.805 M<sup>2</sup> atas nama BAMBANG SUTRISNO dan LIEM SIAN TJIE;
  - 2.2 Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 904/ Anduonohu, tanggal 15-5-1999 luas 12.532M<sup>2</sup> atas nama BAMBANG SUTRISNO dan LIEM SIAN TJIE.Kedua-duanya terletak di Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kotamadya Kendari, Sulawesi Tenggara, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kendari Sulawesi Tenggara.
3. Bahwa tidak benar Penggugat menguasai lahan objek sengketa sejak tahun 1977, karena di tahun 2018 ketika lahan objek sengketa hendak beralih kepemilikannya dari PT. INTISIXTA kepada Tergugat II Intervensi, Tergugat II Intervensi terlebih dahulu memeriksa keadaan lahan objek sengketa a quo (existing) dan ternyata tidak seorangpun yang berkebud di lahan dimaksud;
4. Bahwa penerbitan objek sengketa telah melalui proses yang benar menurut ketentuan perundang-undangan, dimana permohonan Penerbitan Sertipikat oleh PT Intisixta kepada Tergugat yang kemudian ditindaklanjuti oleh Tergugat dengan melakukan Pemeriksaan Tanah untuk kemudian dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah kemudian atas dasar Risalah Pemeriksaan Tanah;
5. Bahwa dalam proses penerbitan objek sengketa oleh Tergugat telah sesuai dengan Ketentuan Perundang-Undang dan Asas-Asas Umum Pemerintahan

Halaman 22 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Baik, hal tersebut dapat dibuktikan pada saat peralihan nama pemilik hak PT. INTISIXTA kepada pemilik hak Tergugat II Intervensi, sudah jelas dan nyata menurut hukum dan tidak terbantahkan bahwa sertifikat-sertifikat perkara a quo terlebih dahulu dilakukan pemeriksaan oleh Tergugat, dalam hal ini sertifikat dalam perkara sengketa a quo telah sesuai dengan daftar kantor Pertahanan kota Kendari;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat II seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 903/ Anduonohu, tanggal 15-5-1999, Surat Ukur Nomor: 1090/1994, luas 19.805 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 904/ Anduonohu, tanggal 15-5-1999, surat ukur Nomor: 1032/1994, luas 12.532M<sup>2</sup> atas nama BAMBANG SUTRISNO dan LIEM SIAN TJIE, masing – masing terletak di Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kotamadya Kendari, Sulawesi Tenggara adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 903/ Anduonohu, tanggal 15-5-1999, Surat Ukur Nomor: 1090/1994, luas 19.805 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 904/ Anduonohu, tanggal 15-5-1999, surat ukur Nomor : 1032/1994, luas 12.532M<sup>2</sup> atas nama BAMBANG SUTRISNO dan LIEM SIAN TJIE, masing – masing terletak di Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kotamadya Kendari, Sulawesi Tenggara memiliki kekuatan hukum dan kekuatan yang mengikat ;
4. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa, atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 3 Februari 2022, dan atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Duplik secara tertulis pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 10 Februari

*Halaman 23 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022, selanjutnya Replik Penggugat dan Duplik Tergugat serta Tergugat II Intervensi tersebut selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai cukup dan stempel pos serta telah disesuaikan dengan asli/fotokopinya, sehingga sah sebagai alat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8, dengan perincian sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Fotokopi dari fotokopi, Surat Kepala Desa Restelmen Anduonohu Nomor 09/II/Desa/1977 tanggal 9 November 1977;
2. Bukti P – 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan Kehilangan Barang/Surat Nomor: SKET/203/III/YAN.2.4/2021/Siaga Polsek Poasia tanggal 1 Maret 2021;
3. Bukti P – 3 : Fotokopi dari fotokopi, Tanda Terima keberatan atas terbitnya SHGB atas nama PT. Intisixta Nomor 903 dan 904 tahun 1999, tanggal 7 Oktober 2021 yang menerima atas nama Suaib Jufri;
4. Bukti P – 4 : Fotokopi foto lokasi bidang tanah yang terdaftar dalam objek sengketa yang dikuasai oleh Penggugat;
5. Bukti P – 5 : Fotokopi sesuai dengan asli, Surat PT. Intisixta tanggal 13 November 2015 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan;
6. Bukti P – 6 : Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 904 Desa/Kel. Anduonohu tanggal 15-5-1999 Gambar Situasi tanggal 17-9-1994 No. 1032/1994 luas 12.532 M<sup>2</sup> atas nama PT. Intisixta;
7. Bukti P – 7 : Fotokopi dari fotokopi, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 904 Desa/Kel. Anduonohu tanggal 15-5-1999 Gambar Situasi tanggal 17-9-1994 No. 1032/1994 luas 12.532 M<sup>2</sup> atas nama PT. Intisixta; ;
8. Bukti P – 8 : Fotokopi foto bangunan yang berbatasan langsung dengan bidang tanah yang terdaftar dalam objek sengketa;

Bahwa, Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi atas nama La Ode Mustafa, Rasal dan La Damura, masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada persidangan tanggal 10 Maret 2022, yang keterangan lengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Saksi La Ode Mustafa:
  - Bahwa saksi tinggal di Jalan Badak sejak tahun 2004, sebelumnya saksi tinggal di Kampung Salo;

Halaman 24 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat memiliki sebidang tanah di Lorong Ramadan yang luasnya kurang lebih 3 Ha;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan bidang tanah tersebut kurang lebih 200 M;
- Bahwa batas sebelah barat tanah Penggugat tersebut adalah jalan, sebelah utara berbatasan dengan kali, dan sebelah selatan dengan BTN Zarinda, sedangkan saksi tidak ingat batas sebelah Timur;
- Bahwa saksi tidak ingat sejak kapan Penggugat mulai mengolah bidang tanahnya tersebut;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat II Intervensi maupun pihak-pihak tertentu dari PT. Intisixta;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dasar penguasaan ataupun sertipikat dari tanah milik Penggugat tersebut;
- Bahwa di atas tanah Penggugat sudah berdiri pondok-pondok kebun, tetapi saksi tidak mengetahui siapa yang membangun pondok-pondok tersebut;

## 2. Saksi Rasal:

- Bahwa saksi tinggal di Lorong Mutiara sejak tahun 2010;
- Bahwa saksi mengetahui bidang tanah yang dimaksud Penggugat di Lorong Ramadan, luasnya 3.4 ha dan berjarak kurang lebih 500 M dari tempat tinggal saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tahun 2002;
- Bahwa ayah saksi pernah mengajak saksi ke lokasi tanah Penggugat tahun 1998, dan saksi membantu ayah saksi berkebun di tanah tersebut;
- Bahwa bidang tanah Penggugat tersebut dimiliki oleh tiga keluarga, salah satunya ayah saksi dengan luas tanah 60x150 M;
- Bahwa ayah saksi tidak mempunyai hubungan kekerabatan/keluarga dengan Penggugat;
- Bahwa saksi pernah melihat surat keterangan tanah (bukti P-1) yang diperlihatkan oleh ayah saksi pada tahun 2002;
- Bahwa bidang tanah Penggugat sebelah utara berbatasan dengan BTN Batumarupa, sebelah selatan dengan kintal Samudra, sebelah Timur dengan kintal Landihai, dan sebelah barat berbatasan dengan jalan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa satu keluarga lain yang punya hak di atas tanah tersebut;

Halaman 25 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengolah sendiri tanah warisan dari ayah saksi dengan berkebun dan membangun pondok pada tahun 2018;
  - Bahwa pada tahun 2016 Penggugat mengukur tanah untuk dijual. Saksi tidak mengetahui siapa saja pembeli dari tanah tersebut, tetapi yang saksi ketahui saat ini ada 24 orang yang turut mengolah di atas bidang tanah tersebut;
3. Saksi La Damura:
- Bahwa saksi tinggal di Lorong Ramadan sejak tahun 1983;
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
  - Bahwa saksi memiliki tanah luas 20x20 m di Lorong Ramadan dan sudah dibangun rumah permanen;
  - Bahwa saksi kenal dengan La Ode Mustafa, dan jarak rumah saksi dengan La Ode Mustafa sekitar 500 M;
  - Bahwa saksi kenal dengan Rasal, tetapi tidak kenal dengan orang tua Rasal;
  - Bahwa saksi membeli bidang tanahnya dari Sampara, dan pada saat membangun rumah tersebut, saksi diberikan sagu oleh Penggugat untuk membuat atap;
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat II Intervensi;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui surat-surat tanah kepemilikan Penggugat;
  - Bahwa sebelum saksi membeli tanah di Lorong Ramadan, Penggugat sudah terlebih dulu menguasai bidang tanahnya;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat telah menjual tanahnya dan sekarang ada kurang lebih 18 rumah kayu/rumah kebun berdiri di lokasi tanah tersebut;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai cukup dan stempel pos serta telah disesuaikan dengan asli/fotokopinya, sehingga sah sebagai alat bukti yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-18, yang perinciannya adalah sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Fotokopi sesuai dengan asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 903 Desa/Kel. Anduonohu tanggal 15-5-1999 Gambar Situasi tanggal 8-9-1994 No. 1090/1994 luas 19.805 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak terakhir Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie;
2. Bukti T-2 : Fotokopi sesuai dengan asli Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 904 Desa/Kel. Anduonohu tanggal 15-5-1999 Gambar Situasi tanggal 17-9-1994 No. 1032/1994 luas 12.532 M<sup>2</sup> atas

Halaman 26 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/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)



- nama pemegang hak terakhir Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie;
3. Bukti T-3 : Fotokopi sesuai dengan asli, Akta Jual Beli Nomor 509/2018 tanggal 15 Maret 2018 di hadapan PPAT Irwan Addy Sanusi, S.H. di Kendari;
  4. Bukti T-4 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas bidang tanah HGB Nomor 903 yang terletak di Kelurahan Anduonohu Kecamatan Poasia Kota Kendari yang diajukan oleh Bambang Sutrisno (tanpa tanggal);
  5. Bukti T-5 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Kuasa Bambang Sutrisno kepada Penerima Kuasa atas nama Bodeweyn Lapulalan untuk mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas bidang tanah HGB Nomor 903 yang terletak di Kelurahan Anduonohu Kecamatan Poasia Kota Kendari, tanggal 15 Maret 2018;
  6. Bukti T-6 : Fotokopi dari fotokopi KTP atas nama Bambang Sutrisno;
  7. Bukti T-7 : Fotokopi dari fotokopi KTP atas nama Jacob C Riri Masse;
  8. Bukti T-8 : Fotokopi dari fotokopi KTP atas nama Siby Bory;
  9. Bukti T-9 : Fotokopi dari fotokopi Surat Persetujuan Dewan Komisaris PT. Intisixta tanggal 23 Februari 2018;
  10. Bukti T-10 : Fotokopi sesuai legalisasi, Legalisir Nomor 106/II/L/2018 tanggal 23 Februari 2018;
  11. Bukti T-11 : Fotokopi sesuai legalisasi, Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Intisixta Nomor 1 tanggal 1-11-2016;
  12. Bukti T-12 : Fotokopi sesuai legalisasi, Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor AHU-29223.AH.01.02. Tahun 2013 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, tanggal 30 Mei 2013;
  13. Bukti T-13 : Fotokopi sesuai legalisasi, Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Intisixta Nomor 12 tanggal 21 Maret 2013;
  14. Bukti T-14 : Fotokopi dari fotokopi, Kuitansi Pembayaran Jual Beli atas sebidang tanah SHGB 903 Anduonohu dari Bambang Sutrisno kepada PT. Intisixta sejumlah Rp1.485.375.000.00;

*Halaman 27 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bukti T-15 : Fotokopi dari fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama Wajib Pajak PT. Intisixta;
16. Bukti T-16 : Fotokopi sesuai asli, Akta Jual Beli No. 508/2018 tanggal 15-3-2018;
17. Bukti T-17 : Fotokopi sesuai asli, Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas bidang tanah HGB Nomor 904 yang terletak di Kelurahan Anduonohu Kecamatan Poasia Kota Kendari yang diajukan oleh Bambang Sutrisno (tanpa tanggal);
18. Bukti T-18 : Fotokopi sesuai dengan asli Surat Kuasa Bambang Sutrisno kepada Penerima Kuasa atas nama Bodeweyn Lapulalan untuk mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas bidang tanah HGB Nomor 904 yang terletak di Kelurahan Anduonohu Kecamatan Poasia Kota Kendari, tanggal 15 Maret 2018;

Bahwa, Tergugat tidak mengajukan saksi dan ahli meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang layak untuk itu;

Bahwa, untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai cukup dan stempel pos serta telah disesuaikan dengan asli/fotokopinya, sehingga sah sebagai alat bukti yang diberi tanda T.II INT-1 sampai dengan T.II INT-6, yang perinciannya adalah sebagai berikut:

1. Bukti T.II INT-1 : Fotokopi sesuai dengan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 903 Desa/Kel. Anduonohu tanggal 15-5-1999 Gambar Situasi tanggal 8-9-1994 No. 1090/1994 luas 19.805 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak terakhir Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie;
2. Bukti T.II INT-2 : Fotokopi sesuai dengan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 904 Desa/Kel. Anduonohu tanggal 15-5-1999 Gambar Situasi tanggal 17-9-1994 No. 1032/1994 luas 12.532 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak terakhir Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie;
3. Bukti T.II INT-3 : Fotokopi sesuai dengan asli, Akta Jual Beli Nomor 508/2018 tanggal 15 Maret 2018 di hadapan PPAT Irwan Addy Sanusi, S.H. di Kendari;

Halaman 28 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/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

4. Bukti T.II INT-4 : Fotokopi sesuai dengan asli, Akta Jual Beli Nomor 509/2018 tanggal 15 Maret 2018 di hadapan PPAT Irwan Addy Sanusi, S.H. di Kendari;
5. Bukti T.II INT-5 : Fotokopi dari fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Wajib Pajak Bambang Sutrisno&Liem objek pajak bumi bangunan luas 12532 m<sup>2</sup>;
6. Bukti T.II INT-6 : Fotokopi dari fotokopi, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Wajib Pajak Bambang Sutrisno&Liem objek pajak bumi bangunan luas 19805 m<sup>2</sup>;

Bahwa, Tergugat II Intervensi mengajukan 1 (satu) orang saksi atas nama Safruddin, SP, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah pada persidangan tanggal 10 Maret 2022, yang keterangan lengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan, dan pada pokoknya menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa saksi pernah bekerja di PT. Intisixta sejak tahun 1994-1999 sebagai manajer;
- Bahwa PT. Intisixta dulunya bergerak di bidang perkayuan dan HPH;
- Bahwa saksi pernah mendengar PT. Intisixta membeli tanah SHGB dari H.Waosi;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi bidang tanah yang terdaftar dalam objek sengketa pada sekitar tahun 2018-2019 karena saksi membantu Sumantri (salah seorang yang bekerja di PT. Intisixta) untuk menjual tanah;
- Bahwa H. Waosi merupakan PNS di Dinas Perhutanan;
- Bahwa pada waktu saksi datang ke lokasi bidang tanah tersebut Bersama Subakti, saksi tidak melihat ada bangunan. Bentuk tanah masih hutan dan dipenuhi semak belukar;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pada tahun 2020 saksi datang ke lokasi tanah tersebut, BTN Zarinda sudah dibangun;
- Bahwa sepengetahuan saksi, PT. Intisixta memiliki dua sertipikat HGB dengan luas keduanya kurang lebih 3 Ha;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara rinci proses jual beli tanah dari PT. Intisixta kepada Tergugat II Intervensi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas bidang tanah yang terdaftar dalam objek sengketa, tetapi yang saksi dengar dari Subakti, sudah ada plang batas yang dipasang oleh BPN;

Halaman 29 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/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)



- Bahwa saksi diperlihatkan foto lokasi bidang tanah (bukti P-4), dan menurut saksi kondisi tanah pada tahun 2018 masih berupa alang-alang;

Bahwa, Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 24 Maret 2022;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak dalam perkara ini tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di Pemeriksaan Persiapan dan persidangan dalam perkara ini selengkapnyanya tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan pada bagian 'Tentang Duduk Sengketa' Putusan;

Menimbang, bahwa keputusan tata usaha negara yang dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat dalam perkara ini adalah:

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 903 Desa/Kel. Anduonohu tanggal 15-5-1999 Gambar Situasi tanggal 8-9-1994 No. 1090/1994 luas 19.805 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak terakhir Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie (*vide* bukti T-1 dan bukti T.II INT-1), yang selanjutnya disebut dengan 'objek sengketa 1';
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 904 Desa/Kel. Anduonohu tanggal 15-5-1999 Gambar Situasi tanggal 17-9-1994 No. 1032/1994 luas 12.532 M<sup>2</sup> atas nama pemegang hak terakhir Bambang Sutrisno dan Liem Sian Tjie (*vide* bukti T-2 dan bukti T.II INT-2), yang selanjutnya disebut dengan 'objek sengketa 2';

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah memberikan Jawaban, yang didalamnya memuat eksepsi dan bantahan atas pokok sengketa. Oleh karena adanya eksepsi, maka pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

### I. Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat mengajukan eksepsi mengenai: (i) pengajuan gugatan melampaui tenggang waktu; dan (ii) kompetensi absolut Pengadilan. Sementara itu, Tergugat II Intervensi pada pokoknya mengajukan eksepsi mengenai: (i) Penggugat tidak memiliki *legal standing*; (ii) gugatan daluwarsa; (iii) PTUN

Halaman 30 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kendari tidak berwenang mengadili; dan (iv) Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil eksepsi di atas, menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut masuk dalam kualifikasi eksepsi kewenangan absolut pengadilan sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan kualifikasi eksepsi lain yang berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (3) undang-undang tersebut dapat diputus bersama dengan pokok sengketa, yang artinya diputus dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil eksepsi di atas, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak memiliki *legal standing*, karena memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) merupakan prasyarat utama dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Tergugat II Intervensi menyatakan dalil Penggugat yang menyatakan telah menguasai dan mengolah bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam kedua objek sengketa sejak tahun 1977 adalah cacat secara hukum, karena pada tahun tersebut Penggugat baru berusia 8 (delapan) tahun dan belum cakap melakukan tindakan hukum, sehingga Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk menggugat kedua objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dalil Tergugat II Intervensi di atas telah dibantah oleh Penggugat dalam Replik, yang pada pokoknya Penggugat menyatakan berkepentingan untuk menggugat kedua objek sengketa karena Penggugat telah mengolah bidang tanah tersebut sejak tahun 1977 dengan menanam tanaman jangka panjang seperti jambu mete dan sagu, juga tanaman jangka pendek seperti ubi, sayur, dan jagung. Lebih lanjut, Penggugat mendalilkan bahwa ada kesalahan penulisan tahun kelahiran pada KTP Penggugat, yang seharusnya tahun 1955 tetapi tertulis pada KTP tahun 1969;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertentangan dalil-dalil antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, persoalan hukum yang perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim adalah apakah Penggugat memiliki kepentingan (kedudukan hukum/*legal standing*) dalam mengajukan gugatan *a quo*? Dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa fungsi pengawasan yudisial Peradilan Tata Usaha Negara untuk memberikan perlindungan hukum bagi warga masyarakat terhadap keputusan

Halaman 31 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/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/atau tindakan pemerintahan baru dapat berjalan apabila ada gugatan. Tanpa adanya gugatan, Pengadilan tidak dapat secara aktif menilai keputusan dan/atau tindakan tersebut. Aspek esensial dalam mengajukan gugatan adalah adanya kepentingan, yaitu kedudukan hukum yang harus dimiliki oleh Penggugat agar mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan, sejalan dengan prinsip *point d'interet, point d'action* (tanpa kepentingan, tidak ada gugatan). Prinsip demikian secara implisit termuat dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi; "*Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi*";

Menimbang, bahwa substansi dan maksud dari norma Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 di atas diperjelas oleh Indroharto (dalam Buku: Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2003, hal. 37) yang berpendapat bahwa pengertian 'kepentingan' dalam kaitannya dengan pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara mengandung 2 (dua) arti, yakni:

1. menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, artinya kepentingan adalah suatu nilai baik yang bersifat menguntungkan maupun merugikan yang ditimbulkan atau menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu keputusan tata usaha negara;
2. kepentingan berproses, yaitu tujuan yang hendak dicapai dengan gugatan atau maksud diselenggarakannya proses oleh Penggugat yang berinisiatif berperkara;

Menimbang, bahwa beranjak dari uraian normatif dan pendapat Sarjana di atas, Majelis Hakim berpendapat tolok ukur untuk menentukan kepentingan (*legal standing*) Penggugat adalah ada atau tidak adanya nilai dari hubungan antara Penggugat dengan objek sengketa yang harus dilindungi oleh hukum. Lebih lanjut, dalam konteks sengketa *a quo* yakni gugatan terhadap sertipikat hak atas tanah, hubungan tersebut dapat dinilai dari dua segi: yaitu (i) dasar penguasaan/atas hak secara yuridis; dan (ii) penguasaan fisik bidang tanah secara terus menerus;

Halaman 32 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat mendalihkan sebagai pemilik bidang tanah yang terdaftar dalam kedua objek sengketa, terletak di Kelurahan Wundumbatu Kecamatan Poasia Kota Kendari, dengan batas-batas:

- sebelah Utara : BTN Batu Marupa
- sebelah Selatan : BTN Sarindra
- sebelah Barat : Jalan
- sebelah Timur : tanah Landihae

yang telah dikuasai dan diolah oleh Penggugat sejak tahun 1977 hingga sekarang dengan menanam berbagai tanaman jangka panjang dan pendek. Untuk mendukung dalilnya tentang penguasaan tersebut, Penggugat mengajukan bukti surat berupa surat keterangan Kepala Desa Restelmen Anduonohu Nomor 09/II/Desa/1977 tanggal 9 November 1977 (*vide* bukti P-1), beserta 3 (tiga) orang saksi atas nama La Ode Mustafa, Rasal, dan La Damura pada persidangan tanggal 10 Maret 2022 (*vide* Berita Acara Persidangan);

Menimbang, bahwa karena bukti surat/tulisan memiliki kedudukan yang sangat sentral dan mendasar dalam pembuktian sengketa tata usaha negara, maka pertamanya Majelis Hakim akan menilai bukti P-1 yang didalihkan Penggugat sebagai dasar penguasaan yuridisnya atas bidang tanah sebagaimana terdaftar dalam kedua objek sengketa;

Menimbang, bahwa pada pokoknya bukti surat P-1 tersebut memuat hal-hal sebagai berikut:

- bahwa Kepala Desa Restelmen Anduonohu pada tanggal 9 November 1977 menerangkan bahwa La Ndoada berusia 25 tahun dan bertempat tinggal di Anduonohu Kecamatan Poasia mempunyai/menggunakan sebidang tanah perkebunan yang terletak di Desa Restelmen Anduonohu dengan ukuran 3.40 Ha;
- bahwa tanah seluas 3.40 Ha tersebut dimiliki oleh 3 (tiga) orang pemilik/keluarga dengan luas kurang lebih 1.3 Ha untuk masing-masing pemilik;
- bahwa lokasi tanah tersebut digarap sejak tahun 1977;
- bahwa dasar tanah tersebut adalah tanah negara bebas melalui pemerintah;
- bahwa batas-batas tanah: sebelah Utara dengan kali; sebelah Selatan dengan perkebunan masyarakat; sebelah Timur dengan perkebunan masyarakat; dan sebelah Barat dengan persiapan jalan;

Halaman 33 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



- bahwa di areal lokasi tanah ditanami tanaman jangka panjang jambu mete, sagu, dan sebagainya, dan menaati peraturan pemerintah yang berlaku membayar pajak PBB dan lain-lain;
- bahwa surat keterangan ini ditandatangani oleh La Ndoada sebagai pemilik/pengolah, Kepala Desa Restelmen Anduonohu, dan dua orang saksi atas nama Arip dan Asrun;

Menimbang, bahwa mencermati lebih lanjut isi dari bukti P-1 sebagaimana uraian di atas, Majelis Hakim menilai surat keterangan tersebut tidak menyebutkan dengan jelas pemilik dari bidang tanah seluas 3.40 Ha tersebut. Pada bagian awal surat diterangkan bahwa terdapat 3 (tiga) orang pemilik masing-masing dengan luas kurang lebih 1.3 Ha, tetapi tidak memuat nama-namanya dan batas-batas bidang tanah untuk masing-masing pemilik tersebut. Kemudian, pada akhir surat, yang bertandatangan hanya La Ndoada (*in casu* Penggugat) sebagai pemilik/pengolah tanpa adanya klausul yang menerangkan bahwa La Ndoada bertindak mewakili para pemilik tanah lainnya. Dengan kata lain, surat tersebut (*vide* bukti P-1) tidak khusus menerangkan tentang penguasaan bidang tanah oleh La Ndoada (*in casu* Penggugat), melainkan penguasaan bersama oleh 3 (tiga) orang pemilik, yang juga tidak disebutkan nama-namanya;

Menimbang, bahwa juga terdapat ketidakkonsistenan luasan tanah yang diterangkan dalam bukti P-1, yang mana disebutkan luas seluruhnya 3.40 Ha, tetapi jika dijumlahkan masing-masing luasan 1.3 Ha yang dimiliki oleh 3 (tiga) orang pemilik, maka luas seluruh tanah semestinya kurang lebih 3.9 Ha sehingga ada selisih luasan kurang lebih 0.5 Ha atau 5000 m<sup>2</sup> dari yang disebutkan dalam bukti surat P-1 tersebut, Di samping itu, apabila dihubungkan bukti P-1 dengan KTP Penggugat, Majelis Hakim menemukan ketidaksesuaian usia Penggugat. Dalam surat keterangan (*vide* bukti P-1) tertulis usia Penggugat 25 tahun pada tahun 1977, sedangkan tahun lahir Penggugat sebagaimana tercantum dalam KTP adalah tahun 1969, artinya pada tahun 1977 Penggugat masih berusia 8 tahun;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat telah membantah soal perbedaan usia tersebut dengan mendalilkan adanya kesalahan penulisan tahun kelahiran pada KTP Penggugat, namun Penggugat tidak pernah mengajukan bukti-bukti untuk mendukung dalilnya tersebut. Lebih lanjut, Majelis Hakim mencermati keterangan saksi-saksi yang telah diajukan oleh Penggugat selama persidangan, dan Majelis Hakim menilai keterangan saksi tersebut tidak bersesuaian satu sama lain terkait luasan bidang tanah yang didalilkan Penggugat sebagai miliknya, batas-batas bidang tanah, dan tahun

*Halaman 34 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimulainya penguasaan fisiknya oleh Penggugat. Selain itu, sepanjang persidangan Penggugat tidak mengajukan bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan yang menunjukkan Penggugat benar-benar pihak yang mengolah dan mengambil manfaat dari fisik bidang tanahnya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi, "*Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan hakim*". Ketentuan pasal tersebut lazim dimaknai sebagai asas hakim aktif, yang menurut Majelis Hakim penerapan asas demikian dalam pembuktian mengarah pada sistem pembuktian negatif (*negatief wettelijk*) yang dipengerahui oleh ajaran pembuktian bebas (*vrije bewijsteer*). Artinya, untuk memperoleh kebenaran materiil atau menarik konklusi dari proses pembuktian, Majelis Hakim bertolak dari ketentuan normatif Pasal 107 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni didasarkan minimal dua alat bukti, yang kemudian harus diikuti oleh keyakinan hakim sendiri;

Menimbang, bahwa dari jabaran paragraf di atas dan dihubungkan dengan penilaian Majelis Hakim terhadap bukti P-1 dan saksi-saksi yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena bukti-bukti tersebut tidak bersesuaian dan tidak saling mendukung satu sama lain, maka tidak menimbulkan keyakinan bagi hakim tentang fakta adanya dasar penguasaan yuridis/alias hak beserta penguasaan fisik bidang tanah yang dimaksud kedua objek sengketa oleh Penggugat secara terus menerus. Dengan demikian, Majelis Hakim menyimpulkan dalam persidangan sengketa *a quo* tidak terbukti bahwa adanya nilai dari hubungan Penggugat dengan bidang tanah sebagaimana terdaftar dalam kedua objek sengketa yang harus dilindungi hukum, sehingga Penggugat tidak memiliki kepentingan dan kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan *a quo* sebagaimana ditentukan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan, maka beralasan hukum menyatakan eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak memiliki *legal standing* diterima, dan terhadap

Halaman 35 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



materi eksepsi Tergugat maupun Tergugat II Intervensi lainnya beserta pokok sengketa tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

## II. Dalam Pokok Sengketa:

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak memiliki *legal standing* dinyatakan diterima, maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan pokok sengketa, dan terhadap gugatan Penggugat beralasan hukum dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya dalam sengketa ini sejumlah yang tercantum dalam Amar Putusan;

Menimbang, bahwa dalam proses pembuktian, dengan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan oleh para pihak sampai menjatuhkan putusan ini, Majelis Hakim memedomani ketentuan Pasal 100 *juncto* Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan untuk mengadili dan memutus sengketa, hanya dipakai bukti-bukti yang relevan dengan persoalan/masalah hukum dalam sengketa antara Penggugat dan Tergugat, sedangkan terhadap bukti-bukti yang selebihnya, tetap dilampirkan dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

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

## M E N G A D I L I

### I. Dalam Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak memiliki *legal standing* diterima;

### II. Dalam Pokok Sengketa:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp477.500,00 (empat ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Halaman 36 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada hari Senin, tanggal 28 Maret 2022, oleh RACHMADI, S.H. selaku Hakim Ketua Majelis, GASA BAHAR PUTRA, S.H. dan DELLA SRI WAHYUNI, S.H., masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Kamis, tanggal 7 April 2022, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh MUHAMMAD SAAL, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

ttd.

ttd.

**GASA BAHAR PUTRA, S.H.**

**RACHMADI, S.H.**

ttd.

**DELLA SRI WAHYUNI, S.H.**

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

**MUHAMMAD SAAL, S.H.**

Halaman 37 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/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

## Perincian Biaya Perkara:

|                     |       |  |
|---------------------|-------|--|
| 1. Biaya Gugatan    | : Rp. | 30.000,-   |
| 2. Biaya Proses ATK | : Rp. | 130.000,-  |
| 3. Biaya Panggilan  | : Rp. | 247.500,-  |
| 4. Biaya PNPB       | : Rp. | 30.000,-   |
| 5. Meterai          | : Rp. | 20.000,-   |
| 6. Redaksi          | : Rp. | 10.000,-   |
| 7. Leges            | : Rp. | 10.000,-   |
| <hr/>               |       |  |
| Jumlah              | : Rp. | 477.500,00,-   |
| Terbilang           | :     | (empat ratus tujuh puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) |

Halaman 38 dari 38 halaman Putusan Nomor: 50/G/2021/PTUN.KDI.