



**PUTUSAN**  
**Nomor 251 K/TUN/2017**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**, tempat kedudukan di Jalan Andi Pangerang Pettarani Kota Makassar;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama:

1. Muhallis Menca, S.Si.T., M.H., jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, pada Kantor Pertanahan Kota Makassar;
2. Nany Jumawaty, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Makasar;
3. Asih Lestari, SH., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar ;
4. Achmad, S.ST., jabatan Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar;
5. Yuyun Novisal, jabatan Staff Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar;
6. Nur Hasanah, S.H., jabatan Staff Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pada Kantor Pertanahan Kota Makassar;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Makassar di Jalan Andi Pangerang Pettarani Kota Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 23/SK-73.71/II/2016, tanggal 10 Februari 2016;

**II. ESTER DUDUNG SOMALINGGI BAMBA**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Nusantara No. 75, Kelurahan Bombongan, Kecamatan Makale, Kabupaten Tana Toraja, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. Andi Walinga, S.H.;
2. Andi Sainal Walinono, S.H.;

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Gunung Bawakaraeng No. 218 A Lt. 3 Kota Makassar, Pekerjaan Advokat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Maret 2016;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi I, II dahulu Pembanding-Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi;

**melawan:**

1. **Drs. ISHAK BITTICACA**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Buntu Bungin No.4, Kelurahan Kamali Pentalluan, Kecamatan Makale, Kabupaten Tana Toraja, Pekerjaan Pensiunan PNS;
2. **LUTHER DUDUNG**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Nusantara No.75, Kelurahan Bombongan, Kecamatan Makale, Kabupaten Tana Toraja, Pekerjaan Petani;
3. **JONAVRI C. DUDUNG**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Sungai Poso Lorong 77 A No. 16, Kelurahan Lariang Bangi, Kecamatan Makassar Kota Makassar, Pekerjaan Swasta;
4. **CHICCA YANTY PRIHARTINI**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Perampo, Kelurahan Lemo, Kecamatan Makale Utara, Kabupaten Tana Toraja, Pekerjaan Pegawai Pemda Tana Toraja (PNS);

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jermias T.U. Rarsina, S.H.,M.H., kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Bilawaiyah V No. 9 Aspol Tello, Kelurahan Panaikang, Kecamatan Panakkukang Makassar, Pekerjaan Advokat/Pengacara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Januari 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Terbanding/Para Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terbanding/Para Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II dahulu Pembanding/Tergugat - Tergugat II Intervensi, di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa adapun yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan Tata Usaha Negara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 20579, Desa/Kel. Lariang Bangi, tanggal 10 Juni 2015, Surat ukur tanggal 15 Januari 2014 Nomor : 01696/2014, seluas 235 m<sup>2</sup> (Dua ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Ester Dudung Somalinggi Ramba;



Tentang Tenggang Waktu:

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat masih dalam tenggang waktu yang disyaratkan oleh ketentuan Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 (Perubahan kesatu) dan UU No. 51 Tahun 2009 (perubahan kedua) Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dalam hal ini Penggugat III untuk pertama kalinya lebih dahulu mengetahui pada tanggal 4 November 2015 dari seseorang yang bernama : Asdar (mengaku sebagai pembeli tanah) bertemu langsung dengan Penggugat III dan memperlihatkan Sertipikat Hak Milik No. 20579 tanggal 10 Juni 2015 *in casu* obyek sengketa, dan kemudian oleh Penggugat III telah menyampaikan/memberitahukan secara lisan kepada Penggugat I, II, dan Penggugat IV di tanggal 11 November 2015 mengenai telah terbit Sertipikat *a quo in casu* obyek sengketa;
2. Bahwa mengingat pada tanggal 4 November 2015 Penggugat III telah mengetahui terbit obyek sengketa, maka pada keesokan harinya tanggal 5 November 2015 Penggugat III mengajukan surat keberatan/sanggahan kepada Tergugat, sehingga terhitung dari sejak Penggugat III mengetahui terbit obyek sengketa pada tanggal 4 November 2015 dan begitu pula Penggugat I, II dan IV baru mengetahui secara lisan dari penyampaian Penggugat III pada tanggal 11 November 2015 sampai pada gugatan ini diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar belum melewati jangka waktu 90 hari (tidak daluarsa) sebagai syarat tenggang waktu pengajuan gugatan;

Adapun alasan - alasan Para Penggugat mengajukan gugatan ini terurai sebagai berikut:

1. Bahwa obyek sengketa yang diterbitkan/dikeluarkan oleh Tergugat sebagai keputusan tata usaha negara diatas sebidang tanah seluas 235 M<sup>2</sup> atas nama Ester Dudung Somalinggi Ramba yang terletak di Jalan Latimojong Lorong 77, Kelurahan Lariang Bangi, Kecamatan Makassar, Kota Makassar adalah merupakan tanah *eks Eigendon Verponding* yang di peroleh dengan jalan/cara adanya penjualan rumah dari pemilik atas nama: Siti DG. Djia di atas tanah sewa *Bouw My Mardekaja* kepada H. Sini atau juga di kenal dengan nama : Hermin Sini dan Indo Batjo, di hadapan kepala Kampung Matoa Lariang Bangi Distrik Makassar pada tanggal 17 Mei 1952 sebagaimana tercatat pada kolom Sertipikat Hak Milik No. 20579 bagian Huruf D penunjuk;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa adapun rumah di atas tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 20579, Desa/Kel. Lariang Bangi, terletak di Jalan Gunung Latimojong Lr. 77 Makassar, Surat ukur tanggal 15 Januari 2014 Nomor : 01696/2014, seluas 235 m<sup>2</sup> (Dua ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama pemegang hak : Ester Dudung Somalinggi Ramba, tanggal 10 Juni 2015, batas-batas tanahnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jl. Lorong 77 A;

Sebelah Barat : Jl. Lorong 77;

Sebelah Timur : Tanah Kosong (dahulu milik Isa Karim/sekarang terjual);

Sebelah Selatan : Poskamling dan Toko Ada (Tanah milik Pak Dewanto);

Tanah tersebut sekarang ini berdiri rumah tinggal dibagi menjadi 4 (empat) buah petak dengan alamat nomor rumah masing-masing yaitu No.14, 16, 18 dan 20, yang mana untuk rumah No. 14, 18 dan 20 dipersewakan (dikasih kost) oleh Penggugat III sedangkan No. rumah 16 ditempati/ditinggali oleh Penggugat III;

3. Bahwa sejak pembelian rumah sebagaimana tersebut pada poin 1 di atas, maka Hermin Sini (H. Sini) bersama suaminya yang bernama Hendrik Dudung dan anak - anak mereka yaitu:

1. Drs. Ishak Bitticaca (Anak Hendrik Dudung dengan istri pertamanya bernama Indo Bassang);
2. Ester Dudung S. Bamba (Anak Hendrik Dudung dengan Hermin Sini/Istri kedua);
3. Drs. Daud Dudung (Anak Hendrik Dudung dengan Hermin Sini/Istri kedua);
4. Arifin Dudung (Anak Hendrik Dudung dengan Hermin Sini/Istri kedua);
5. Luther Dudung (Anak Hendrik Dudung dengan Hermin Sini/Istri kedua);
6. Christine E. Dudung (Anak Hendrik Dudung dengan Hermin Sini/Istri kedua);

menempati/tinggal (menduduki) rumah beserta tanah eks. *Eigendon Verponding* (Tanah Sewa Bouw My Mardekaja) tersebut. Secara hukum hubungan Para Penggugat (Ahli Waris) dengan Alm. Hendrik Dudung dan Alm. Hermin Sini (Pewaris) yaitu untuk Penggugat I adalah anak kandung dari Alm. Hendrik Dudung dengan istri pertamanya bernama Alm. Indo Bassang, dan Penggugat II adalah anak kandung dari Alm. Hendrik Dudung sebagaimana telah disebutkan di atas, sedangkan Penggugat III adalah anak dari Drs. Daud Dudung dan Penggugat IV adalah anak dari Arifin Dudung, atau dengan kata lain Penggugat III dan Penggugat IV adalah cucu dari Alm.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hendrik Dudung dan Almh. Hermin Sini;

4. Bahwa sejak Tahun 1952 hingga masuk pada Tahun 1990 sampai dengan sekarang ini (Tahun 2016) rumah beserta tanah sewa *Bouw My Mardekaja (eks Eigendom Verponding)* hanya ditempati /dikuasai oleh salah satu Ahli Waris dari Alm. Hendrik Dudung dan Almh. Hermin Sini yaitu Drs. Daud Dudung yang dilanjutkan penguasaannya tersebut (penguasaan fisik rumah beserta tanah) oleh ahli warisnya atas nama : Jonavri C. Dudung *in cassu* Penggugat III yang adalah cucu dari Hendrik Dudung dan Hermin Sini (H. Sini). Sehingga secara hukum Penggugat III dipandang sebagai yang berhak (berkepentingan) karena menguasai fisik rumah dan tanah yang sekarang ini diterbitkan Sertipikat Hak milik No.20579 *in cassu* obyek sengketa, dan hal mana penguasaan fisik tersebut oleh Penggugat III selama ± 26 tahun lamanya tanpa diganggu gugat oleh ahli waris lainnya termasuk Ester Dudung S. Bamba;
5. Bahwa selama menempati rumah dan tanah tersebut, oleh Penggugat III lah yang membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sekalipun atas nama Hendrik Dudung dan fakta lain pula rumah beserta tanah yang telah/ sudah di sertipikatkan (obyek sengketa) *in cassu* No. rumah 14, 16,18 dan No. 20 tetap dalam penguasaan Penggugat III sampai sekarang ini, sedangkan khusus untuk No. Rumah 14, 18 dan No. 20 Penggugat III memberikan kontrak/sewa kepada orang lain dan sebagai buktinya Penggugat III lah yang selama ini menerima uang sewa/kontrak rumah tersebut. Dengan demikian secara data fisik, baik bangunan beserta tanah di tempati dan dikuasai oleh Penggugat III bukan Ester Dudung S. Bamba, maka secara hukum memberikan jaminan akan hak - hak (wewenang) kepada Penggugat III untuk dilindungi kepentingannya atas bangunan dan tanah Eks. *Eigendon Verponding a quo*, dalam hal ini Tergugat tidak boleh mengabaikan atau menghilangkan haknya (Penggugat III) beserta ahli waris lain dari Hendrik Dudung dan Hermin Sini (H. Sini) akan penerbitan hak atas tanah (sertipikat hak milik);
6. Bahwa hal lain pula secara administrasi pendaftaran tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 20579, Tanggal 10 Juni 2015, Surat Ukur (SU) No. 01696 Tanggal 15 Januari 2014, seluas 235 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Latimojong Lorong 77, Kelurahan Lariang Bangi, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, menunjukkan pencatatan pendaftaran tanah yang tidak bersesuaian dengan identitas letak tanah sebagai kepastian obyek pendaftaran tanah *in cassu* Sertipikat tercantum

Halaman 5 dari 15 halaman. Putusan Nomor 251 K/TUN/2017



tanah terletak di jalan Latimojong Lorong 77 sedangkan faktanya data fisik letak tanah di jalan Latimojong lorong 77A berbeda (terpisah letaknya) dengan lorong 77. Secara hukum sertipikat a quo tidak memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dalam hal ini kepastian obyek hak pendaftaran tanah yang terdiri dari letak tanah;

7. Bahwa secara hukum dapat disimpulkan obyek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 20579, Tanggal 10 Juni 2015, di atas tanah seluas 235 m<sup>2</sup> adalah merupakan tanah *Eks Eigendon Verponding* (hak-hak lama/hak barat) yang berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (1) dan (2) PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka hak atas tanah yang berasal dari konversi hak- hak lama dibuktikan dengan bukti - bukti tertulis oleh Ester Dudung S. Bamba berupa penjualan rumah tertanggal 17 Mei 1952 yang dijadikan dasar atau alasan oleh Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.20579 in cassu obyek sengketa adalah keputusan Tata Usaha Negara yang cacat hukum, oleh karena surat penjualan rumah a quo bersifat kepemilikan hanya pada rumah, sedangkan sttus tanah eks *Eigendon Verponding* adalah tanah dalam penguasaan Negara yang wajib hukumnya untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah harus penguasaan fisik oleh Pemohon. Faktanya yang menguasai / menempati tanah *Eks Eigendon Verponding* tersebut adalah Penggugat III di Tahun 1990 sampai sekarang ini (Tahun 2016 / ± 26 Tahun) secara turun temurun dari orang tuanya yang bernama : Drs. Daud Dudung yang adalah anak kandung dari Hendrik Dudung sedangkan Ester Dudung S. Bamba tidak lagi menempati/tidak menguasai tanah beserta rumah Eks. *Eigendon Verponding* tersebut sejak sekitar tahun 1960 sampai sekarang ini. Begitu pula Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 20579 Tanggal 10 Juni 2015 in cassu obyek sengketa telah bertentangan dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya mensyaratkan tanah harus diperoleh secara itikad baik dan nyata menguasainya (kuasai fisik tanah), sedangkan faktanya ahli waris dari Hendrik Dudung (cucu/anak kandung Daud Dudung) dalam hal ini Penggugat III satu-satunya yang menguasai secara nyata fisik tanah yang telah diterbitkan Sertipikat No. 20579 in cassu obyek sengketa. Secara hukum dengan diterbitkannya Sertipikat No. 20579 in cassu obyek sengketa kepada Ester Dudung Somalinggi Bamba secara pribadi tanpa meminta persetujuan dari ahli waris lainnya lebih khususnya Penggugat III selaku subyek yang menguasai fisik tanah (menempati tanah) adalah keputusan tata usaha



negara yang bertentangan hukum dengan ketentuan pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;

8. Bahwa dengan perbuatan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.20579 atas nama Ester Dudung Somalinggi Ramba secara sepihak tanpa ada kesepakatan penyelesaian untuk kegiatan pendaftaran hak atas tanah atau tidak ada persetujuan dari ahli waris lainnya in cassu Para Penggugat (Hendrik Dudung) lebih khususnya lagi Penggugat III yang secara data fisik nyata yang menempati / menguasai tanah, maka perbuatan Tergugat haruslah dipandang bertentangan dengan asas-asas pemerintahan yang baik (AAUPB) yaitu Tergugat tidak cermat dalam melakukan tindakan penelitian tanah mengenai penguasaan fisik tanah, begitu pula Tergugat bersikap memihak (diskriminatif), tidak transparan, tidak profesional dan tidak proporsional dalam melakukan tindakan administrasi pendaftaran hak atas tanah, mengingat jauh sebelum Tergugat mengeluarkan/menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.20579 in cassu obyek sengketa Para Penggugat telah melakukan keberatan / sanggahan atas pengukuran, namun diabaikan oleh Tergugat dan bahkan secara diam-diam memproses permohonan pendaftaran hak oleh Ester Dudung Somalinggi Bamba untuk diterbitkan Sertipikat Hak Milik kepada yang bersangkutan yang sekarang ini digugat sebagai obyek sengketa (Tergugat melakukan pengukuran pada saat tidak ada Penggugat III di lokasi tanah yang dimohonkan Sertipikat);
9. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 20579 Tanggal 10 Juni 2015, Surat Ukur (SU) No. 01696 Tanggal 15 Januari 2014, seluas 235 M<sup>2</sup> (Dua Ratus Tiga Puluh Lima Meter Persegi), terletak di Jalan Latimojong Lorong 77, Kelurahan Lariang Bangi, Kecamatan Makassar, Kota Makassar, atas nama Ester Dudung Somalinggi Ramba, maka kepentingan hukum Para Penggugat sangat dirugikan selaku ahli waris dari Hendrik Dudung dan Hermin Sini, oleh karena Ester Dudung Somalinggi Bamba telah memperoleh Sertipikat hak milik secara pribadi tanpa melibatkan ahli waris lainnya untuk bersama - sama memperoleh hak yang sama menurut tata cara pendaftaran hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga secara hukum Para Penggugat tidak dimungkinkan lagi memperoleh penerbitan Sertipikat hak atas tanah terhadap tanah seluas 235 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Latimojong Lorong 77A, Kelurahan Lariang Bangi, Kecamatan Makassar, Kota Makassar yang penguasaannya diperoleh dari Alm. Hendrik Dudung dan Almh. Hermin Sini;



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa: Sertipikat Hak Milik Nomor : 20579, Desa/Kel. Lariang Bangi, tanggal 10 Juni 2015, Surat ukur tanggal 15 Januari 2014 Nomor : 01696/2014, seluas 235 m<sup>2</sup> (Dua ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Ester Dudung Somalinggi Ramba;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor : 20579, Desa/Kel. Lariang Bangi, tanggal 10 Juni 2015, Surat ukur tanggal 15 Januari 2014 Nomor : 01696/2014, seluas 235 m<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh lima meter persegi), atas nama Ester Dudung Somalinggi Ramba;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak seluruh positum gugatan dan petitum Penggugat dalam surat gugatannya kecuali terhadap hal - hal yang secara tegas maupun diam-diam diakui kebenarannya oleh Tergugat dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat;
2. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu 90 hari, bahwa sebagaimana dalil Penggugat sertipikat in casu pada tanggal 10 Juni 2015 maka sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jjs. Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.2 tahun 1991 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, maka secara hukum dan sesuai fakta yang ada gugatan Penggugat tidak dapat diterima, oleh karena jangka waktu pengajuan gugatan oleh Penggugat telah lewat 90 (sembilan puluh) hari;
3. Bahwa Para penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa oleh karena atas tanah sertipikat in casu yang diklaim Penggugat sebagai miliknya berdasarkan data pada kantor kami merupakan tanah bekas eigendom Verponding No. 3336 atas nama de te Makassar gevestidge N.V. Bouw Maatschappy Maradekaja Lariang Bangi yang semula dikuasai Siti Daeng Dija kemudian beralih ke H.Sini dan Indo Batjo dan terakhir kepada



Ester Doedoeng berdasarkan surat keterangan tanggal 13 Juni 1973, sehingga Para Penggugat jelas tidak memiliki hubungan hukum dengan sertipikat in casu sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau sekurang-kurangnya tidak diterima;

4. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara a quo (Kompetenti Absolut), sebab Penggugat mendalilkan sebagai ahli waris dari alm. Hendrik Dudung dan Almh. Hermin Sini, dalil ini sudah mengarah kepada masalah keperdataan dari Para Penggugat sehingga sudah sepatutnya Pengadilan perdata yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara kewarisan, dan tidak masuk dalam kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

5. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel) sebab Penggugat mendalilkan adanya kesalahan administrasi dalam proses penerbitan sertipikat in casu sebab Penggugatlah yang menguasai tanah sertipikat in casu, namun berdasarkan data pada Kami berdasarkan Surat Keterangan Lurah Lariangbangi No. 232/193.3/IX/2010 tanggal 30 Agustus 2010 menjelaskan bahwa yang menguasai tanah sertipikat in casu adalah Ester Dudung Sominggi, dan tidak dalam keadaan sengketa sehingga dalil Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas sehingga patut untuk dikesampingkan;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi membantah dan menolak seluruh dalil dan dalih yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat II Intervensi;
2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo oleh karena Para Penggugat mendalilkan bahwa "...bahwa tanah eks Eigendom verponding yang diperoleh dengan jalan / cara adanya penjualan rumah dari pemilik atas nama Siti DG. Djia diatas tanah sewa Bouw My Mardekaja kepada H. Sini atau juga dikenal dengan nama Hermin Sini dan Indo Batjo...". Sepatutnya Para Penggugat mengajukan sengketa kepemilikan rumah dan/atau kewarisan di badan Peradilan lain;
3. Bahwa kedudukan Penggugat I tidak jelas kedudukannya, apakah anak kandung atau anak angkat dari Hendrik Dudung;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas gugatan Penggugat sepatutnya menurut hukum tidak dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 08/G/2016/PTUN-Mks, tanggal 20 Juli 2016, yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI

- I. Dalam Eksepsi;
  - Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;
- II. Dalam Pokok Sengketa;
  - Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
  - Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara berupa: Sertipikat Hak Milik Nomor: 20579/Kelurahan Lariang Bangi, tanggal 10 Juni 2015, Surat Ukur Nomor: 01696/2014, tanggal 15 Januari 2014, luas 235 m<sup>2</sup>, atas nama Ester Dudung Somalinggi Ramba;
  - Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa: Sertipikat Hak Milik Nomor: 20579/Kelurahan Lariang Bangi, tanggal 10 Juni 2015, Surat Ukur Nomor: 01696/2014, tanggal 15 Januari 2014, luas 235 m<sup>2</sup>, atas nama Ester Dudung Somalinggi Ramba;
  - Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.754.000,00 (dua juta tujuh ratus lima puluh empat ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat dan Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan Putusan Nomor 143/B/2016/PT.TUN.MKS, tanggal 22 Desember 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Tergugat dan Pembanding/Tergugat II Intervensi masing-masing pada tanggal 1 Februari 2017, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Tergugat dan Pembanding/Tergugat II Intervensi, dengan perantaraan kuasanya masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 23/SK-73.71/III/2016, tanggal 10 Februari 2016, dan tanpa nomor tanggal 22 Maret 2016, diajukan permohonan kasasi secara lisan masing-masing pada tanggal 8 Februari 2017, dan 14 Februari 2017, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 08/G/2016/PTUN.Mks-143/B/2016/PT.TUN.Mks, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II yang diterima di Kepaniteraan

### 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)



Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar tersebut masing-masing pada tanggal 24 Februari 2017 dan 27 Februari 2017;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang pada tanggal 27 Februari 2017 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II, diajukan Jawaban Memori Kasasi oleh Para Termohon Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar masing-masing pada tanggal 9 Maret 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sedangkan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi I diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 24 Februari 2017, padahal permohonan kasasi telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Makassar pada tanggal 8 Februari 2017. Dengan demikian, penyampaian Memori Kasasi tersebut telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009. Oleh karena itu, permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR tersebut harus dinyatakan tidak diterima;

#### ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi mengajukan permohonan Kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar No. 143/B/2016/PT.TUN.Mks jo. Putusan Tata Usaha Negara No. 08/G/2016/P.TUN.Mks dengan alasan sebagai berikut :

Keberatan Pertama;

Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat keberatan dengan Putusan Majelis Hakim tingkat banding, dimana dalam pertimbangan hukumnya telah mengambil alih pertimbangan majelis Hakim tingkat pertama terkhusus dalam halaman 44 menyatakan "...Tergugat telah melanggar PP No. 24



Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga melanggar azas Transparansi, azas Profesional dan Azas Proporsional dalam Azas-azas umum Pemerintahan yang baik (AUPB) karena tindakan hukum Tergugat tersebut dilakukan tanpa terlebih dahulu mendapat persetujuan Para Penggugat, sedangkan Penggugat III yang secara riil menguasai bidang tanah dan bukan Tergugat II Intervensi” / dimana menurut Pembanding pertimbangan Majelis Hakim ini adalah pertimbangan yang sangat keliru dan menandakan bahwa Majelis Hakim tidak mencermati secara seksama bahwa pada dasarnya tanah sertipikat in casu adalah tanah Negara bekas eigendom Verponding No. 3336 atas nama de te Makassar gevestigde N.V. Bouw Maatschappy Maradekaja Lariang Bangi yang semula dikuasai Siti Daeng Dija kemudian beralih ke H.Sini dan Indo Batjo dan terakhir kepada Ester Doedoeng berdasarkan surat keterangan tanggal 13 Juni 1973, sehingga tidak dapat lagi dikategorikan sebagai tanah Negara bebas, dengan demikian Tergugat tidak perlu meminta persetujuan Penggugat sebab walaupun Penggugat yang secara riil menempati lokasi tanah sertipikat in casu tidak dapat serta merta diakui sebagai pemilik atas tanah sertipikat in casu, apalagi antara Tergugat II Intervensi dan Para Penggugat adalah Saudara, dengan demikian seharusnya kepemilikan Penggugat diuji terlebih dahulu di Pengadilan Privat sebagaimana diatur dalam yurisprudensi Mahkamah Agung No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 - 09 - 1994 yang berbunyi: “ Meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke peradilan umum karena jelas sudah merupakan sengketa perdata“;

**Keberatan Kedua;**

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding yang telah mengambil alih Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama adalah pertimbangan yang keliru sebab dalam putusan tingkat pertama pada halaman 51 Majelis Hakim telah serta merta menyatakan bahwa Penggugat mempunyai kepentingan karena Penggugatlah yang menempati tanah sertipikat in casu sejak tahun 1990 sampai sekarang, dan masih ada PBB tercatat atas nama orang tua Penggugat, perlu Pembanding jelaskan bahwa dalam literature manapun secara gamblang disebutkan bahwa PBB bukanlah tanda bukti hak, dan atas tanah sertipikat in casu adalah tanah Negara bekas eigendom Verponding No. 3336 atas nama de te Makassar



gevestidge N.V. Bouw Maatschappy Maradekaja Lariang Bangi yang semula dikuasai Siti Daeng Dija kemudian beralih ke H.Sini dan Indo Batjo dan terakhir kepada Ester Doedoeng berdasarkan surat keterangan tanggal 13 Juni 1973, jika kemudian Penggugat benar memiliki tanah perkara tentu Penggugat pun mempunyai bukti peralihan hak keatas nama para Penggugat, namun sampai dibacanya putusan hakim Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya peralihan hak kepada Penggugat;

Dan mengenai penguasaan Para Penggugat dengan menempati tanah perkara, sudah sangat jelas keterangan saksi Penggugat maupun Tergugat bahwa antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi adalah Saudara, sehingga jika kemudian para Penggugat mendalilkan bahwa tanah sertifikat in casu adalah harta warisan bukankah harus diuji terlebih dahulu di Pengadilan Privat baru bisa ditentukan apakah Penggugat mempunyai kepentingan atau tidak;

Keberatan Ketiga;

Bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim dititikberatkan pada penguasaan fisik tanah sertifikat in casu, padahal bukti Tergugat menunjukkan bahwa atas tanah sertifikat in casu bukanlah tanah Negara bebas yang pemilikannya hanya ditentukan oleh adanya penguasaan fisik, sebab dengan terjadi peralihan hak kepada Ester Dudung Somalinggi Ramba sebagai pemilik atas sertifikat in casu, maka keperdataan Ester Dudung telah melekat, sehingga sepatutnya Penggugat menguji dahulu kepemilikannya di Pengadilan negeri, apalagi bukti-bukti Penggugat hanyalah berupa bukti pajak yang telah diketahui bersama bukanlah merupakan bukti hak, tidak satupun bukti Penggugat yang menerangkan adanya peralihan hak kepada para Penggugat;

Bahwa selain itu Pertimbangan Majelis Hakim telah melampaui batas kewenangannya dengan mempertimbangkan bahwa tanah bangunan rumah nomor 16, 18 dan 20 dalam Penguasaan ahli waris. Bukankah untuk menentukan apakah benar atas tanah dan bangunan dimaksud merupakan barang warisan adalah kewenangan Pengadilan Negeri?;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penerbitan objek sengketa diterbitkan dengan pelepasan tanah berdasar Eigendom Verponding Nomor 3336 yang terletak di Jalan Gunung Latimojong Lr. 77 Kelurahan Lariang Bangi, Kecamatan Makassar, Kota Makassar Nomor 16, 18 dan 20 yang penguasaannya pada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II : ESTER DUDUNG SOMALINGGI BAMBA tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi I, II dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MAKASSAR**, tersebut tidak diterima;

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II : **ESTER DUDUNG SOMALINGGI BAMBA** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi I , II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 13 Juni 2017, oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yosran, S.H., M.Hum., dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Adi Irawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota Majelis:

ttd./Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd./Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Panitera Pengganti,

ttd./Adi Irawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai..... Rp 6.000,00

2. Redaksi..... Rp 5.000,00

3. Administrasi ..... Rp489.000,00

Jumlah : Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara

**H. ASHADI, SH.**

NIP. : 19540827 198303 1 002

**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)