



**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:-----

1. Nama : **SUHAENY, S.E., M.Pd;**-----  
Kewarganegaraan : Indonesia;-----  
Tempat tinggal : Jalan Bunga Teratai No.11 A, Kelurahan Watu-Watu, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari;-----  
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS);-----
2. Nama : **HASAN POU;**-----  
Kewarganegaraan : Indonesia;-----  
Tempat tinggal : Jalan Perintis Kelurahan Kato bengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;-----  
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS);-----
3. Nama : **SAFII ANAS;**-----  
Kewarganegaraan : Indonesia;-----  
Tempat tinggal : Jalan Budi Utomo No 42 Kelurahan Wangkanapi, Kecamatan Wolio, Kota Baubau;-----  
Pekerjaan : Wiraswasta;-----

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Perkara Nomor: 65/G/2020/PTUN.Kdi, tanggal 27 Oktober 2020, dalam hal ini memberi kuasa kepada LA ODE BUNGA ALI, S.H., M.H., Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum & Konsultan Hukum "La Ode Bunga Ali, S.H., M.H. & Rekan", yang beralamat di Jalan Sapati Manjawari Nomor 14 A, Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara;-----

dan

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Perkara Nomor: 65/G/2020/PTUN.Kdi, tanggal 21 Maret 2021, dalam hal ini memberi kuasa kepada AMRIN, S.H., Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "Amrin, S.H. & Partners", yang beralamat di Jalan Pariwisata Lrg. Safira Indah, No.05,

*Halaman 1 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Keurahan Ranandouna, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, domisili elektronik (e-mail): [aliode538@gmail.com](mailto:aliode538@gmail.com);-----  
selanjutnya disebut **PARA PENGGUGAT**;-----

## M E L A W A N

Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BAUBAU**;--  
Tempat Kedudukan : Jalan Sijawangati, No. 09, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1077/Sku-74.72.MP.01.01/XII/2020, tanggal 11 Desember 2020, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa yang bernama:-----

1. Nama : WAODE SITTI HASNAH, S.SIT., M.M.;-----  
NIP : 19740629 199603 2 001;-----  
Pangkat/Golongan : Penata Tk. I/Gol. III/d;-----  
Jabatan : Plt. Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Baubau;-----
2. Nama : SUDARMIN;-----  
NIP : 19721212 199403 1 005;-----  
Pangkat/Golongan : Penata Muda Tk.I/Gol. III/b;-----  
Jabatan : Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Baubau;-----
3. Nama : DWI ALMUSHAWIR ZULIADI, S.H.;-----  
NIP : 19951104 201903 1 002;-----  
Pangkat/Golongan : Penata Muda/Gol. III/a;-----  
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik, dan Perkara, Kantor Pertanahan Kota Baubau;-----
4. Nama : RIZALDI NOGRAHA;-----  
No. Kontrak : 23/SPK-74.72.UP.02.01/I/2020;-----  
Jabatan : Staf Seksi Sengketa Konflik dan Perkara;-----
5. Nama : RENI ANGRAENI;-----  
No. Kontrak : 8/SPK-74.72.UP.02.01/I/2020;-----

Halaman 2 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Staf Seksi Sengketa Konflik dan Perkara;-----

6 Nama : AKBAR SARANA PALAYATI; -----  
No. Kontrak : 3/SPK-74.72.UP.02.01/I/2020;-----  
Jabatan : Staf Seksi Sengketa Konflik dan Perkara;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan khusus penerima kuasa nomor 4, 5 dan 6 pekerjaan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri (PPNPN) pada Kantor Pertanahan Kota Baubau, beralamat kantor di Jalan Sijawangkati No. 09, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, domisili elektronik (*email*): *sengketakantahbaubau@gmail.com*;--- selanjutnya disebut **TERGUGAT**; -----

## DAN

Nama : **LA INGKE**;-----  
Kewarganegaraan : Indonesia;-----  
Tempat tinggal : Jalan Sibatara, RT.RW. 003/005, Kelurahan Katobengke, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;----  
Pekerjaan : Buruh Harian Lepas;-----  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Januari 2021, dalam hal ini memberi kuasa kepada: MUHAMMAD SUHARDI, S.H., Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Konsultan Hukum "Muhammad Suhardi, S.H. & Associate", yang beralamat di Jalan Dr.Wahidin, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, domisili elektronik (*e-mail*): *muhammadsuhardi99baus@gmail.com*;----- selanjutnya disebut **TERGUGAT II INTERVENSI**;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tersebut;-----

Telah membaca;-----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor: 65/PEN-DIS/2020/PTUN.KDI., tanggal 4 Desember 2020, tentang Lolos Dismissal;-----
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor: 65/PEN-MH/2020/PTUN.KDI., tanggal 4 Desember 2020, tentang Penunjukan Majelis Hakim;-----
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor: 65/PEN-PPJS/2020/PTUN.KDI., tanggal 4 Desember 2020, Tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;-----

Halaman 3 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor: 65/PEN-PP/2020/PTUN.KDI., tanggal 4 Desember 2020, tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;-----
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Nomor: 65/PEN-HS/2020/PTUN.KDI., tanggal 20 Januari 2021, tentang Hari Persidangan Pertama dan Jadwal Persidangan (*Court Calendar*);-----
6. Putusan Sela Nomor: 58/G/2020/PTUN.KDI tanggal 23 Februari 2021 tentang Sikap Majelis Hakim terhadap Permohonan Intervensi yang diajukan oleh La Ingke;-----
7. Berkas Perkara Nomor: 65/G/2020/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 DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Gugatan Para Penggugat, tanggal 21 November 2020, didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari dengan Register Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI., pada tanggal 3 Desember 2020, diperbaiki terakhir pada tanggal 20 Januari 2021, diajukan pada persidangan elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 26 Januari 2021, yang isinya menerangkan pada pokoknya sebagai berikut;-----

#### A. Tentang Objek Sengketa;-----

Sertipikat Hak Milik Nomor ; 03412, Kelurahan Sulaa, Tanggal 08 Nopember 2017 Kelurahan Sulaa, Surat Ukur Nomor 01991/2017, tanggal 07 Agustus 2017 Luas 7500 M<sup>2</sup> atas nama LA INGKE; -----

#### B. Tentang Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

Bahwa keputusan a quo yang dikeluarkan oleh Tergugat telah memenuhi ketentuan Pasal 1 Angka (9) dan Angka(12) Undang-Undang No 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara untuk menjadi Objek sengketa Tata Usaha Negara, yaitu:-----

1. Keputusan dalam Perkara ini adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan Perundang - undangan yang berlaku yang bersifat konkret, Individual dan final, sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (Pasal 1 angka 9); -----

Halaman 4 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan.mahkamahagung.go.id
- Konkrit: Karena Surat Keputusan yang dibuat oleh Tergugat adalah nyata-nyata dibuat oleh Tergugat, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan menengenai apa yang akan dilakukan;-----
- ii. Individual: Karena Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata dan bukan untuk umum;-----
- iii. Final: Karena Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut definitif dan menimbulkan sebab akibat hukum;-----
2. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud adalah keputusan tentang Pemberian Hak atas 1 (Satu) bidang tanah oleh Tergugat sehingga terbitlah 1 (1) objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Huruf A tersebut diatas;-----
3. Bahwa objek sengketa dalam perkara ini telah memenuhi unsur kriteria keputusan Tata Usaha Negara yang konkrit, individual dan final yaitu:-----
- 3.1.Konkrit, Keputusan pemberian hak atas tanah tersebut berakibat terbitnya 1(Satu) objek sengketa yaitu: -----  
Sertipikat Hak Milik Nomor; 03412 Tanggal 08 Nopember 2017 Kelurahan Sulaa, Surat Ukur Nomor 01991/2017, tanggal 07 Agustus 2017 Luas 7500 M<sup>2</sup> atas nama LA INGKE ;-----
- 3.2.Individual, bahwa tujuan keputusan pemberian hak atas objek sengketa *a quo* adalah kepada La Ingke;-----
- 3.3.Final, bahwa keputusan Pemberian Hak tersebut sehingga terbit 1 (satu) objek sengketa adalah sudah final dan tidak memerlukan persetujuan lagi dari instansi atau pejabat lain serta sudah memiliki kekuatan hukum dan memiliki akibat hukum yaitu pengesahan atas kepemilikan tanah ; ---
4. Bahwa, selanjutnya Tergugat dalam perkara ini yaitu kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan dan penerbitan 1 (satu) objek sengketa *a quo* berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang dapat digugat oleh orang atau badan hukum Perdata (Pasal 1 angka (12); -----
5. Bahwa, berdasarkan uraian diatas, maka jelaslah objek sengketa dalam perkara ini serta kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini adalah sudah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1 angka (9) dan Pasal 1 angka (12) Undang-

Halaman 5 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamahagung.go.id  
Undang-Undang No 51 Tahun 2009, tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara ini ;-----

### C. **Tenggang Waktu dan Upaya Administratif;**-----

- Bahwa Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa diketahui Penggugat pada tanggal 24 September 2020 dari pihak Badan Pertanahan Kota Baubau saat memberikan fotokopi arsip objek sengketa kepada Penggugat;-----
- Bahwa Penggugat sebelum di terbitkan objek sengketa oleh Tergugat, Penggugat telah mengajukan keberatan secara tertulis pada tanggal 24 Oktober 2015, dan setelah terbit objek sengketa Penggugat secara lisan keberatan ke Kantor Badan Pertanahan Kota Baubau dan pihak Kantor Badan Pertanahan Kota Baubau melakukan mediasi terhadap Penggugat dan pihak pemegang objek sengketa namun tak ada titik temu sehingga pihak Tergugat mengeluarkan surat rekomendasi penyelesaian sengketa nomor Mp. 01.02/905/X/2020 yang merekomendasikan agar penyelesaian permasalahan melalui jalur hukum / pengadilan, sebelum Penggugat mengajukan keberatan secara tertulis atas terbitnya objek sengketa tersebut dalam tenggang waktu 21 hari kerja sejak diketahuinya objek sengketa sesuai Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;-----
- Bahwa atas surat rekomendasi Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Banding Administrasi kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara pada tanggal 09 Nopember 2020 namun tidak ada jawaban ataupun keputusan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Tenggara dan kemudian Penggugat selanjutnya mengajukan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tertanggal 21 November 2020 ;-----
- Bahwa prosedur dan mekanisme pengajuan gugatan Penggugat telah sesuai dalam ketentuan Pasal 75, 76, 77 dan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan serta Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Thun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Halaman 6 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

## D. putusan mengenai Para Penggugat;-----

Bahwa tanah yang diterbitkan Sertipikat Objek Sengketa oleh Tergugat adalah tanah yang merupakan milik Para Penggugat; -----

- Penggugat I memiliki tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 00645 Tanggal 29 Mei 2008 Kelurahan Sulaa, Surat Ukur Nomor 144/SL/2007, Luas 1.000 M<sup>2</sup> atas nama SUHAENY, SE.,MPd ; -----
- Penggugat II memiliki tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 00457 tanggal 30 Nopember 2007 Kelurahan Sulaa dan Surat Ukur Nomor: 41/SL/2007, tanggal 24 juli 2007, dengan Luas 2000 M<sup>2</sup> (Dua ribu meter persegi) Nama Pemegang Hak Hasan Pou;-----
- Penggugat III memiliki Tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 00644 Tanggal 29 Mei 2008, Kelurahan Sulaa, Surat Ukur Nomor 143/SL/2007, tanggal 30 Nopember 2007, Luas 6.000 M<sup>2</sup> atas nama Drs. H. Anas Maisa, MBA; -----
- Bahwa dengan diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat tersebut jelas telah merugikan kepentingan Para Penggugat, karena terhalang haknya untuk menggunakan dan atau memanfaatkan tanahnya, oleh karena itu cukup alasan bagi Para Penggugat untuk mengajukan gugatannya sebagaimana di atur dalam Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

## E. Alasan Gugatan;-----

- Bahwa Penggugat I memiliki sebidang tanah yang Penggugat beli dari WA HALIMA (almarhumah) pada tahun 2005 seluas 1.000 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :-----
  - Utara berbatasan dengan tanah La Ode M.Z Sakti ; -----
  - Timur berbatasan dengan jalan raya ; -----
  - Selatan berbatasan dengan tanah Hasan Pou ; -----
  - Barat berbatasan dengan tanah Wa Halima ; -----

Bahwa tanah Penggugat telah bersertipikat Hak Milik Nomor 00645 Tanggal 29 Mei 2008 Kelurahan Sulaa, Surat Ukur Nomor 144/SL/2007, tanggal 30 Nopember 2007 Luas 1.000 M<sup>2</sup> atas nama SUHAENY, SE., MPd (Penggugat); -----

Halaman 7 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Bahwa pada tahun 2005 Penggugat II memiliki sebidang tanah yang Penggugat beli dari Walima dengan ukuran 20 x 100 M serta luas 2000 M<sup>2</sup>, serta memiliki batas-batas sebagai berikut : -----
- Utara berbatasan dengan tanah Suhaeny, SE, Mpd ; -----
  - Barat berbatasan dengan Rencana Jalan ; -----
  - Selatan berbatasan dengan tanah Drs. H. Anas Maisa, MBA ; -----
  - Timur berbatasan dengan Jalan Raya ; -----
- Bahwa tanah Penggugat II telah Sertifikat Hak Milik Nomor : 00646 tanggal 29 Mei 2008 Kelurahan Sulaa dan Surat Ukur Nomor : 145/SL/2007, tanggal 30 Nopember 2007, dengan Luas 2000 M<sup>2</sup> (Dua ribu meter persegi) Nama Pemegang Hak Hasan Pou ; -----
- Bahwa Penggugat III pada tahun 2005, Almarhum Drs. H. Anas Maisa, MBA, membeli tanah kepada WA HALIMA, dengan batas-batas sebagai berikut :---
- Utara berbatasan dengan tanah Hasan Pou; -----
  - Barat berbatasan dengan Rencana Jalan; -----
  - Selatan berbatasan dengan tanah Hasan Pou; -----
  - Timur berbatasan dengan Jalan Raya; -----
- Bahwa tanah Penggugat III telah Sertifikat Hak Milik Nomor sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 00644 Tanggal 29 Mei 2008, Kelurahan Sulaa, Surat Ukur Nomor 143/SL/2007, tanggal 30 Nopember 2007, Luas 6.000 M<sup>2</sup> atas nama Drs. H. Anas Maisa, MBA ;-----
- Bahwa tanpa sepengetahuan para Penggugat, Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang menjadi Objek sengketa yaitu:-----  
Sertipikat Hak Milik Nomor ; 03412 Tanggal 08 Nopember 2017 Kelurahan Sulaa, Surat Ukur Nomor 01991/2017, tanggal 07 Agustus 2017 Luas 7500 M<sup>2</sup> atas nama LA INGKE ;-----
  - Bahwa dengan di terbitkannya Objek sengketa tersebut oleh Tergugat, maka terjadi tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik dengan para Penggugat;---
  - Bahwa sebelum objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan surat kepada Tergugat untuk mencegah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik atas nama pihak lain pada tanggal 24 Oktober 2015, akan tetapi Tergugat tanpa menghiraukan surat yang diajukan Para Penggugat tersebut, dengan semena-mena dan melawan hukum menerbitkan objek sengketa, sehingga merugikan Penggugat ; -----

Halaman 8 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa tidak terduga yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik (objek sengketa) telah melanggar atau bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu **Pasal 2** berbunyi : pendaftaran dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka”;-----

**Pasal 18 ayat (1)** berbunyi “penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh Para pemegang hak atas tanah yang berbatasan”;--

**Pasal 18 ayat (4)** berbunyi “persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan”; -----

**Pasal 26** ; -----

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

**Ayat (2)** berbunyi “selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dalam hal pendaftaran tanah

Halaman 9 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sporadic individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa” ; -----

Bahwa selain itu perbuatan Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik antara lain : asas kecermatan, asas kepastian hukum, asas profesionalitas sebagaimana Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi;-----

alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1); -----

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; -----
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ; -----

Adapun makna dari asas-asas tersebut adalah ; -----

- **Asas Kecermatan**, yaitu asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas pengambilan keputusan sehingga keputusan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan tersebut diambil atau diucapkan;-----
- **Asas Kepastian Hukum**, yaitu asas dalam hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keadilan, dan keadilan dalam setiap kebijaksanaan penyelenggaraan pemerintahan;----
- **Asas Profesionalitas**, yaitu suatu asas yang mengutamakan keahlian yang sesuai dengan tugas dan kode etik yang berlaku bagi badan atau pejabat pemerintahan yang mengeluarkan keputusan pemerintahan yang bersangkutan;-----

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka selayaknya jika Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari menyatakan batal atau tidak sah yang diterbitkan oleh Tergugat berupa;-----

Sertipikat Hak Milik Nomor: 03412 Tanggal 08 Nopember 2017 Kelurahan Sulaa, Surat Ukur Nomor 01991/2017, tanggal 07 Agustus 2017 Luas 7500 M<sup>2</sup> atas nama LA INGKE ;-----

Halaman 10 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

F. putputmahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil gugatan yang diuraikan diatas, Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* kiranya berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya sebagai berikut:-----

- 1) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
- 2) Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor: 03412, Kelurahan Sulaa, Tanggal 08 Nopember 2017, Surat Ukur Nomor 01991/2017, tanggal 07 Agustus 2017 Luas 7500 M<sup>2</sup> atas nama LA INGKE;
- 3) Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah Kantor Pertanahan Kota Baubau Sertifikat Hak Milik Nomor: 03412 Tanggal 08 Nopember 2017 Kelurahan Sulaa, Surat Ukur Nomor 01991/2017, tanggal 07 Agustus 2017 Luas 7500 M<sup>2</sup> atas nama LA INGKE;
- 4) Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex ae quo et bono*);-----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat di atas, Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 2 Februari 2021 pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 2 Februari 2021, yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:-----

Bahwa yang menjadi obyek perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari adalah berupa : Sertipikat Hak Milik Nomor:03412/Kel. Sulaa tanggal 08 November 2017, Surat Ukur No. 01991/2017 tanggal 07 Agustus 2017 seluas 7.500 M<sup>2</sup> atas nama La Ingke;---

## **DALAM EKSEPSI;**-----

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat;-----

## **2. Mengenai Kompetensi Absolut/Kewenangan Mengadili;**-----

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, maka yang menjadi wewenang Peradilan Tata Usaha Negara hanya mengenai proses penerbitan

Halaman 11 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sertipikat tanahnya, apakah prosedur penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan mengenai soal kepemilikan yang didalilkan Penggugat dalam dalil gugatannya pada halaman 6 adalah wewenang dari peradilan umum;-----

Bahwa sebagaimana dalam gugatan Penggugat disebutkan dasar perolehan bidang tanah milik para Penggugat yaitu dengan cara membeli dari Wa Halima, sedangkan objek gugatan itu sendiri diterbitkan berdasarkan surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah. Oleh karena itu, permasalahan antara pihak Penggugat dan juga Pemegang Hak objek gugatan atau Tergugat Intervensi adalah permasalahan kepemilikan tanah yang artinya seharusnya perkara ini dibawa ke rana Pengadilan Negeri yang memiliki kewenangan untuk menentukan hak keperdataan seseorang.;-----

Bahwa gugatan Penggugat yang menyangkut pembuktian kepemilikan hak atas tanah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri, sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 07 September 1994 No. 88 K/TUN/1993, yang menyatakan: "Meskipun sengketa ini terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa perdata".;-----

### 3. Mengenai Jangka Waktu;-----

Bahwa permohonan gugatan Penggugat telah lewat jangka waktu sembilan puluh (90) hari sehingga sudah tidak memenuhi tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009. yang berbunyi sebagai berikut:-----

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".;-----

Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut.;-----

Dalam gugatannya Penggugat mengatakan bahwa sertipikat hak milik yang menjadi objek sengketa baru diketahui pada tanggal 24 September 2020 dari pihak Badan Pertanahan Kota Baubau, namun faktanya pada tanggal 25 September

*Halaman 12 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2018, Penggugat II GKK. Speman menyurat ke kami perihal pembatalan sertipikat terkait telah terbit sertipikat diatas bidang tanah miliknya. Yang artinya pihak penggugat II seharusnya sudah tahu bahwa telah terbit sertipikat di bidang tanah miliknya. Sehingga dari jangka waktu 2018 hingga 2020 telah lewat jangka waktu 90 hari (daluwarsa) sehingga tidak layak untuk disidangkan dan sudah selayaknya Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.:-

### 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 telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 00645/Kel. Sulaa tanggal 29 Mei 2008 atas nama Suhaeny, SE., M.Pd. (Penggugat I) seluas 1.000 M<sup>2</sup>, Sertipikat Hak Milik No. 00457/Kel. Sulaa tanggal 30 November 2007 atas nama Hasan Pou (Penggugat II) seluas 2.000 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik No. 00644/Kel. Sulaa tanggal 29 Mei 2008 atas nama Drs. H. Anas Maisa, MBA (Penggugat III) seluas 6.000 M<sup>2</sup>;-----
4. Bahwa diatas bidang tanah tersebut pada angka 3, telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 03412/Kel. Sulaa tanggal 08 November 2017 atas nama La Ingke seluas 7.500 M<sup>2</sup> (objek gugatan);-----
5. Bahwa hal tersebut menimbulkan tumpang tindihnya kepemilikan hak atas tanah;---
6. Bahwa Tergugat melakukan kelalaian dalam hal menerbitkan objek gugatan perkara *a quo* karena sertipikat tersebut terbit diatas sertipikat milik Para Penggugat;-----
7. Bahwa secara administrasi proses penerbitan sertipikat yang saling tumpang tindih dalam perkara *a quo* telah memenuhi syarat sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pemberian Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----
8. Bahwa sertipikat hak milik para Penggugat maupun Tergugat Intervensi terbit dengan berdasarkan alas hak atau dasar kepemilikan yang diketahui oleh Pemerintah Kelurahan;-----

Halaman 13 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

9. Bahwa dikarenakan Pemerintah Kelurahan setempat mengeluarkan dua (2) alas hak yang saling tumpang tindih dalam perkara *a quo*, sehingga terbitlah sertipikat yang saling tumpang tindih pula;-----
10. Bahwa oleh karena masing-masing memiliki dasar kepemilikan yang diakui oleh Pemerintah Kelurahan setempat, maka seharusnya yang menjadi permasalahan adalah mengenai kepemilikan bidang tanah yang saling tumpang tindih (siapa sebenarnya yang memiliki bidang tanah tersebut?, bukan mengenai persoalan proses penerbitan sertipikatnya;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:-----

**I. DALAM EKSEPSI :-----**

- Menerima Eksepsi Tergugat, dan;-----
- Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;-----

**II. DALAM POKOK PERKARA:-----**

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

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

Menimbang, bahwa La Ingke telah mengajukan permohonan tanggal 1 Februari 2021 melalui kuasa hukumnya bernama Muhammad Suhardi, S.H. untuk masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI. dan ditetapkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI. melalui Putusan Sela Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 23 Februari 2021;-----

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban tertanggal 1 Maret 2021 pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan tanggal 2 Maret 2021, yang isinya pada pokoknya sebagai berikut:-----

**A. DALAM EKSEPSI;-----**

1. Bahwa **Tergugat II Intervensi (La Ingke)** menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi ;-----
2. **Menyatakan Gugatan Para Penggugat :-----**
  - a. **Gugatan Kabar:-----**

Halaman 14 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat I dalam gugatannya menyatakan luas tanah obyek sengketa 1. 000 M<sup>2</sup> (seribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:-----

- Sebelah Utara dengan tanah MZ. Sakti;-----
- Sebelah Selatan berbatas dengan Hasan Pou;-----
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya;-----
- Sebelah Barat berbatasan dengan Wa Halima;-----

**Bahwa batas – batas tanah dan ukuran tanah obyek sengketa adalah kabur dimana luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat 7. 500. 000 M<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Lima Ratus persegi) bukan 1. 000 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :-----**

- **Sebelah Barat Dahulu dengan kintal milik Alm. La Uza sekarang anaknya La Kaoti (saudara La Ingke dan La Munara)-----**
- **Sebelah Timur berbatas dahulu dengan kintal La Mara sekarang Jalan Raya; -----**
- **Sebelah Utara berbatasan dahulu dengan kintal La Namu/Wa Ana dan tanah milik Wa Unggu sekarang Halima.;-----**
- **Sebelah Selatan berbatasan dahulu dengan kintal Alm. La Uza sekarang anaknya La Munara (saudara La Ingke dan La Kaoti);-----**

## **Penggugat II:**-----

Bahwa Penggugat II dalam gugatannya menyatakan luas tanah obyek sengketa 2.000 M<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara dengan tanah Suhaeny, SE, M. Pd;-----
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Drs. H. Anas Maisa, MBA;-----
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya;-----
- Sebelah Barat berbatasan dengan Rencana Jalan;-----

**Bahwa batas – batas tanah dan ukuran tanah obyek sengketa adalah kabur dimana luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat 7. 500. 000 M<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Lima Ratus persegi) bukan 1. 000 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :-----**

- **Sebelah Barat Dahulu dengan kintal milik Alm. La Uza sekarang anaknya La Kaito (saudara La Ingke dan La Munara);-----**

Halaman 15 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Sebelah Timur berbatasan dahulu dengan kintal La Mara sekarang Jalan Raya;**-----
- **Sebelah Utara berbatasan dahulu dengan kintal La Namu/Wa Ana dan tanah milik Wa Unggu sekarang Halima;**-----
- **Sebelah Selatan berbatasan dahulu dengan kintal Alm. La Uza sekarang anaknya La Munara (saudara La Ingke dan La Kaoti);**-----

### **Penggugat III:**-----

Bahwa Penggugat III dalam gugatannya menyatakan luas tanah obyek sengketa 6.000 M<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :-----

- **Sebelah Utara dengan tanah Hasan Pou;**-----
- **Sebelah Selatan berbatasan dengan Hasan Pou;**-----
- **Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya;**-----
- **Sebelah Barat berbatasan dengan Rencana Jalan;**-----

**Bahwa batas – batas tanah dan ukuran tanah obyek sengketa adalah kabur dimana luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat 7. 500. 000 M<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Lima Ratus persegi) bukan 1. 000 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :-----**

- **Sebelah Barat Dahulu dengan kintal milik Alm. La Uza sekarang anaknya La Kaito (saudara La Ingke dan La Munara);**-----
- **Sebelah Timur berbatasan dahulu dengan kintal La Mara sekarang Jalan Raya**-----
- **Sebelah Utara berbatasan dahulu dengan kintal La Namu/Wa Ana dan tanah milik Wa Unggu sekarang Halima;**-----
- **Sebelah Selatan berbatasan dahulu dengan kintal Alm. La Uza sekarang anaknya La Munara (saudara La Ingke dan La Kaoti);**-----

**Bahwa gugatan Para Penggugat menyangkut batas – batas tanah obyek sengketa sebagaimana apa yang ingin dituntut ternyata kabur, bukan dilokasi Tergugat II Intervensi (La Ingke) seperti apa yang didalilkan diatas, sehingga gugatan Para Penggugat tidak jelas alias kabur ;**-----

**Bahwa Gugatan Para Penggugat keliru mengenai obyek sengketa dimana seharusnya tanah Para Penggugat bukanlah diatas tanah obyek yang disengketakan sekarang melainkan di tempat lain, sehingga gugatan Para Penggugat salah alamat, tidak jelas alias**

Halaman 16 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
**kabur maka haruslah ditolak atau tidak dapat diterima ;**-----

sehingga berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 586K/PDT/2000 tahun 2000**, dijelaskan bahwa bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam Posita dan Petitum tidak mendukung Posita, karena itu Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena **tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) atas tanah obyek sengketa ;**-----

Sehingga **Gugatan Para Penggugat haruslah di tolak atau tidak dapat diterima ( *Niet Ont Vankeljkheid* ) ;**-----

## **b. Gugatan kadarluarsa;**-----

- Bahwa dalam **Pasal 55 UU no. 5 tahun 1986 jo UU No. 9 tahun 2004** diatur bahwa gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh (90) hari dihitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya keputusan Badan atau Pajabat Tata Usaha Negara yang digugat ;-----
- Bahwa dikarenakan **Tergugat (Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Baubau)** mengeluarkan Keputusan atas obyek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 03412 tertanggal 08 November 2017, Kelurahan Sulaa, dengan surat Ukur No. 01991/2017 dengan luas 7. 500 M2, tertanggal 07 Agustus 2017 atas nama **La Ingke**. Sehingga gugatan **Para Penggugat** sudah melewati batas waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga **Gugatan Para Penggugat haruslah di tolak atau tidak dapat diterima ( *Niet Ont Vankeljkheid* ) ;**-----

## **c. Gugatan Salah Alamat;**-----

- Bahwa diatas tanah obyek sengketa adalah milik **Tergugat II Intervensi (La Ingke)** dimana berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 03412 tertanggal 08 November 2017, Kelurahan Sulaa, dengan surat Ukur No. 01991/2017 dengan luas 7.500 M2, tertanggal 07 Agustus 2017 atas nama **La Ingke;**-----
- Bahwa sejak dahulu sampai saat ini Orang tua **La Ingke** yang bernama **La Uza** telah menguasai dan mengelolah lokasi obyek sengketa dimana saat ini masih dikuasai oleh anaknya yang bernama **La Ingke.;**-
- Bahwa **Tergugat II Intervensi (La Ingke)** menolak Gugatan Para Penggugat dikarenakan Gugatan Para Penggugat mengenai Kompetensi Mengadili, **dimana dalam perkara aquo masih harus**

Halaman 17 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/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  
dibuktikan kepemilikannya antara Para Penggugat dengan

**Tergugat II Intervensi (La Ingke) dengan pertimbangan : -----**

- a. Bahwa dikarenakan sengketa yang timbul antara **Para Penggugat dan Tergugat** serta **Tergugat II Intervensi (La Ingke)** walaupun terjadi akibat diterbitkannya keputusan Tata Usaha Negara atas Sertifikat Hak Milik obyek sengketa oleh **Pejabat Tata Usaha Negara Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau** namun sengketa *a quo* termaksud dalam sengketa yang esensinya adalah **mengenai kepemilikan** bidang-bidang tanah yang sama-sama diakui kepemilikannya oleh **Para Penggugat dan Tergugat II intervensi (La Ingke)** sehingga oleh karenanya merupakan **Kompetensi dari Hakim Perdata di Peradilan Umum untuk mengadilinya terlebih dahulu sebelum nantinya dapat dibuktikan lebih lanjut berdasarkan hukum**, apakah Sertifikat Hak Milik obyek sengketa oleh **Tergugat** telah diterbitkan atas nama orang atau pemegang hak yang sama menurut hukum ataupun sebaliknya sehingga terhadap SHM tersebut harus dinyatakan batal oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dikarenakan diterbitkan oleh **Tergugat** atas nama Pemegang hak yang tidak sah secara hukum kepemilikannya ;-----
- b. Bahwa dengan diselesaikannya terlebih dahulu mengenai siapa yang sah menurut hukum atas bidang-bidang tanah yang disengketakan antara **Para Penggugat dengan Tergugat II Intevensi (La Ingke)** oleh Hakim Perdata di Peradilan Umum akan memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pemiliknya untuk menuntut pembatalan suatu Sertifikat Hak Milik atas nama pihak lainnya ;-----
- c. Bahwa dikarenakan esensi dari sengketa ini adalah **merupakan sengketa kepemilikan yang harus diselesaikan terlebih dahulu secara keperdataan di Peradilan Umum** ;-----

Bahwa dikarenakan sejak saat Sertifikat Hak Milik obyek sengketa diterbitkan oleh **Tergugat (Kepala Badan Pertanahan Kota Baubau)** telah menimbulkan sengketa kepemilikan antara **Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi (La Ingke)** atas bidang tanah yang sama dengan menyelaraskan kaidah – kaidah hukum sebagaimana dalam **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI** dibawah ini sebagai berikut :-----

Halaman 18 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Nomor Perkara : 938/KTUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, kaidah hukum:

**Bahwa untuk mengetahui apakah ada kekeliruan mengenai fisik tanah sengketa dan kepemilikannya atas tanah obyek sengketa, maka hal tersebut perlu diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Perdata baru kemudian dapat ditetapkan apakah kekeliruan dalam penerbitan SHM karena didasarkan atas data yang salah.**;

- Nomor Perkara : 16 K/TUN/2000 tanggal 28 Februari 2001, kaidah hukum : **Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang peradilan umum untuk memeriksanya.**;
- Nomor Perkara : 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001 kaidah hukum : **Bahwa keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tidak termaksud wewenang peradilan tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang peradilan umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan.**;
- Nomor Perkara : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1999, kaidah hukum : **Bahwa meskipun sengketa yang terjadi akibat dari suatu keputusan Pejabat, tetapi perkara tersebut menyangkut pembuktian hak milik atas tanah, maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sengketa perdata.**;

Dengan uraian tersebut diatas maka Mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara aquo menerima Eksepsi Kompetensi Absolut Pengadilan yang diajukan oleh **Tergugat II Intervensi (La Ingke)** dalam perkara ini, Sehingga **Gugatan Para Penggugat haruslah di tolak atau tidak dapat diterima ( Niet Ont Vankeljkheid )** ;

## B. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak secara tegas keseluruhan dalil-dalil Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat Intervensi;
2. Bahwa dalam dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana dalam point 1 mendalilkan sebagai berikut :
  - a. Bahwa **Penggugat I (Suhaeny)** memiliki sebidang tanah yang Penggugat I beli dari Ibu Wa Halima pada tahun 2005 seluas 1. 000 M2 dengan batas-batas sebgai berikut :
    - Sebelah Utara dengan tanah **MZ. Sakti**;
    - Sebelah Selatan berbatas dengan **Hasan Pou**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Sebelah Timur berbatasan dengan **Jalan Raya**;

- Sebelah Barat berbatasan dengan **Wa Halima**;

b. Bahwa **Penggugat II (Hasan Pou)** memiliki sebidang tanah yang Penggugat II beli dari Ibu Wa Halima dengan ukuran 20 x 100 M2, pada tahun 2005 seluas 2. 000 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan tanah Suhaeny, SE, M. Pd;

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Drs. H. Anas Maisa, MBA;

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya;

- Sebelah Barat berbatasan dengan Rencana Jalan;

c. Bahwa **Penggugat III (Alm. H. Annas Maisa)** memiliki sebidang tanah yang Penggugat I beli dari Ibu Wa Halima pada tahun 2005 seluas 6. 000 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan tanah Hasan Pou;

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Hasan Pou;

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya;

- Sebelah Barat berbatasan dengan Rencana Jalan;

**Bahwa batas – batas tanah dan ukuran tanah obyek sengketa adalah kabur dimana luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat 7. 500. 000 M<sup>2</sup> (Tujuh Ribu Lima Ratus persegi) bukan 1. 000 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut :**

a. **Sebelah Barat Dahulu dengan kintal milik Alm. La Uza sekarang anaknya La Kaito (saudara La Ingke dan La Munara);**

b. **Sebelah Timur berbatasan dahulu dengan kintal La Mara sekarang Jalan Raya;**

c. **Sebelah Utara berbatasan dahulu dengan kintal La Namu/Wa Ana dan tanah milik Wa Unggu sekarang Halima.;**

d. **Sebelah Selatan berbatasan dahulu dengan kintal Alm. La Uza sekarang anaknya La Munara (saudara La Ingke dan La Kaito);**

Sehingga apa yang didalilkan oleh **Penggugat I, II dan III adalah keliru dan salah alamat, sehingga harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;**-

2. Bahwa dalil Para Penggugat tanpa sepengetahuan Para Penggugat, **Tergugat** telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 03412 tertanggal 08 November 2017, Kelurahan Sulaa, dengan surat Ukur No. 01991/2017 dengan luas 7. 500 M2, tertanggal 07 Agustus 2017 atas nama **La Ingke** ;

Halaman 20 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Bahwa dalil Para Penggugat diatas sangat berlebihan, justru Tergugat (Badan Pertanahan Kota Baubau) telah benar sesuai dengan prosedur sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dalil Para Penggugat diatas haruslah ditolak dan dikesampingkan ;-----**

3. Bahwa dalil Para Penggugat mendalilkan dengan diterbitkannya Obyek sengketa tersebut oleh Tergugat, maka terjadi tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Milik Para Penggugat ;-----

**Bahwa dali Para Penggugat diatas oleh Tergugat II Intervensi (La Ingke) baru mengetahui akan hal tersebut setelah adanya Gugatan ini bahwa tanah milik Tergugat II Intervensi (La Ingke) di gugat, bahwa pada dasarnya Tergugat Intervensi (La Ingke) binggung, bagaimana mungkin tanah orangtuanya sejak dahulu sudah diperkebuni sampai saat ini Tergugat II Intervensi (La Ingke) masih menguasai dan mengelolah lokasi obyek sengketa bisa terbit Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain diatas tanah miliknya dimana semenjak dulu baik orangtua Tergugat Intervensi (Alm. La Uza) maupun Tergugat Intervensi II (La Ingke) belum pernah menjual lokasi tanah miliknya kepada Wa Halima ataupun Para Penggugat ;-----**

4. Bahwa dalil Para Penggugat mendalilkan bahwa sebelum obyek sengketa diterbitkan oleh **Tergugat**, Para Penggugat telah mengajukan surat kepada **Tergugat** untuk mencegah diterbitkannya SHM atas nama pihak lain pada tanggal 24 Oktober 2015, akan tetapi **Tergugat** tanpa menghiraukan surat yang diajukan Para Penggugat tersebut, dengan semena-semena dan melawan hukum menerbitkan obyek sengketa, sehingga merugikan Para Penggugat :-----

**Bahwa dalil Para Penggugat sangatlah mengada-ada, bagaimana mungkin Para Penggugat mengajukan surat keberatan kepada Tergugat, sedangkan surat Keberatan tersebut tidak ada dalam buku register Kantor Pertanahan Kota Baubau di tanggal, Bulan Oktober Tahun 2015 tersebut ;-----**

5. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik (obyek sengketa) telah melanggar atau bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pasal 2 dan seterusnya ;-----

Halaman 21 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Bahwa dalil Para Penggugat diatas keliru, justru tindakan Tergugat sudah dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 03412 tertanggal 08 November 2017, Kelurahan Sulaa, dengan surat Ukur No. 01991/2017 dengan luas 7. 500 M2, tertanggal 07 Agustus 2017 atas nama La Ingke, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----**

- 6. Bahwa selain itu Tergugat telah melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik antara lain : asas Kecermatan, asas kepastian Hukum, asas Profesionalitas sebagaimana Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 9 tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi Dan seterusnya .... berdasarkan hal tersebut diatas maka selayaknya Pengadilan tata Usaha Negara Kendari menyatakan batal atau tidak sah yang diterbitkan oleh **Tergugat** berupa : Sertifikat Hak Milik No. 03412 tertanggal 08 November 2017, Kelurahan Sulaa, dengan surat Ukur No. 01991/2017 dengan luas 7. 500 M2, tertanggal 07 Agustus 2017 atas nama **La Ingke** ;----  
**Bahwa dalil Para Penggugat diatas sangatlah mengada-ada justru tindakan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat) sudah sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik antara lain : asas Kecermatan, asas kepastian Hukum, asas Profesionalitas sebagaimana Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang No. 9 tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI;-----

- 1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;-----
- 2. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libel*), atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verlaard*);-----

DALAM POKOK PERKARA;-----

- 1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;-----

Halaman 22 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

2. Menyatakan batal atau tidak sah berupa Sertifikat Hak Milik No. 03412 tertanggal 08 November 2017, Kelurahan Sulaa, dengan surat Ukur No. 01991/2017 dengan luas 7.500 M<sup>2</sup>, tertanggal 07 Agustus 2017 atas nama La Ingke adalah sah dan mengikat ;-----
  3. Menyatakan batal atau tidak sah berupa Sertifikat Hak Milik No. 00645 tertanggal 29 Mei 2008, Kelurahan Sulaa, dengan surat Ukur No. 144/SL/2007 dengan luas 1.000 M<sup>2</sup>, tertanggal 30 November 2007 atas nama Suhaeny, SE, MPd.;-----
  4. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah Kantor Pertanahan Kota Baubau Sertifikat Hak Milik Nomor : 00645, tertanggal 29 Mei 2008, Kelurahan Sulaa, dengan surat Ukur No. 144/SL/2007 dengan luas 1.000 M<sup>2</sup>, tertanggal 30 November 2007 atas nama Suhaeny, SE, MPd.;-----
  5. Menyatakan batal atau tidak sah berupa Sertifikat Hak Milik No. 00457 tertanggal 30 November 2007, Kelurahan Sulaa, dengan surat Ukur No. 41/SL/2007 dengan luas 2.000 M<sup>2</sup>, tertanggal 24 Juli 2007 atas nama Hasan Pou ;-----
  6. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah Kantor Pertanahan Kota Baubau Sertifikat Hak Milik No.00457 tertanggal 30 November 2007, Kelurahan Sulaa, dengan surat Ukur No. 41/SL/2007 dengan luas 2.000 M<sup>2</sup>, tertanggal 24 Juli 2007 atas nama Hasan Pou ;-----
  7. Menyatakan batal atau tidak sah berupa Sertifikat Hak Milik No. 00644 tertanggal 29 Mei 2008, Kelurahan Sulaa, dengan Surat Ukur No. 143/SL/2007 dengan luas 6.000 M<sup>2</sup>, tertanggal 30 November 2007 atas nama Drs. H. Anas Maisa, MBA;-----
  8. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari register buku tanah Kantor Pertanahan Kota Baubau Sertifikat Hak Milik No. 00644 tertanggal 29 Mei 2008, Kelurahan Sulaa, dengan surat Ukur No. 143/SL/2007 dengan luas 6.000 M<sup>2</sup>, tertanggal 30 November 2007 atas nama Drs. H. Anas Maisa, MBA;-----
  9. Menyatakan Hukum segala surat – surat yang timbul atas nama Para Penggugat atau siapa saja diatas obyek sengketa selain Tergugat Intervensi (La Ingke) adalah cacat hukum dan tidak mengikat ;-----
  10. Membebaskan biaya perkara menurut hukum ;-----
- Demikian Jawaban Tergugat II Intervensi atas gugatan Para Penggugat ini dibuat, atasnya diucapkan terima kasih; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi, Para Penggugat tidak mengajukan Replik meskipun telah diberi kesempatan yang patut oleh Majelis Hakim, dan tetap pada dalil gugatannya;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Para Penggugat mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi meterai cukup dan stempel pos serta

*Halaman 23 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

telah disesuaikan dengan aslinya/fotokopinya, sehingga sah sebagai alat bukti yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11, yang perinciannya adalah sebagai berikut: -----

1. Bukti P - 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 00645 Kelurahan Sulaa, Tanggal 29 Mei 2008, Surat Ukur Nomor 144/SL/2007 tanggal 30 November 2007, luas 1.000 M2 atas nama pemegang hak SUHAENY, SE.,M.Pd;-----
2. Bukti P - 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 00646 Kelurahan Sulaa, Tanggal 29 Mei 2008, Surat Ukur Nomor 145/SL/2007 tanggal 30 November 2007, luas 2.000 M2 atas nama pemegang hak HASAN POU;-----
3. Bukti P - 3 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik Nomor 00644 Kelurahan Sulaa tanggal 29 Mei 2008, Surat Ukur Nomor 143/SL/2007 tanggal 30 November 2007 , luas 6.000 M2, atas nama pemegang hak Drs. H.Anas Maisa, MBA;-----
4. Bukti P - 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 463.3/1235/2015 tanggal 15-09-2015 atas nama Anas Maisa yang disaksikan dibenarkan oleh Lurah Wangkanapi dan dikuatkan oleh Camat Wolio;-----
5. Bukti P - 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Gambar Denah Tanah yang terjadi tumpang tindih yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau tanggal 20-08-2020-----
6. Bukti P - 6 : Fotokopi dari fotokopi Surat tanggal 24 Oktober 2015, Perihal : Keberatan dan Pencegahan Penerbitan Sertipikat Tanah yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Baubau yang diajukan Drs. H. Lutfi Hasmar, S.Sos.M.Sc.,M.Si dkk;-----
7. Bukti P - 7 : Fotokopi dari fotokopi Surat tanggal 24 Oktober 2015, Perihal : Keberatan dan Pencegahan Penerbitan Surat Pengalihan Hak Atas Tanah disertai Kompensasi yang ditujukan kepada Lurah Sulaa yang diajukan Drs. H. Lutfi Hasmar, S.Sos.M.Sc.,M.Si dkk;-----
8. Bukti P - 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kantor Pertanahan Kota Baubau Nomor: MP.01-02/905/X/2020 tanggal 21 Oktober 2020, Perihal: Rekomendasi Penyelesaian Sengketa yang ditujukan kepada La Alisa dkk; -----

*Halaman 24 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/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

9. Bukti P - 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Bukti Penerimaan Pengaduan Tentang Sengketa Tanah seluas ± 20.000 M2 terletak di Kelurahan Sulaa, Kecamatan Betoambari, Kota Bau-Bau pengadu La Ode Bunga Ali , SH.,MH dan penerima pengaduan Moh.Syarwan Fadillah, SH. tanggal 9 Nopember 2020;-----
10. Bukti P - 10 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Permohonan Keberatan pada Kantor Pertanahan Kota Baubau tanggal 5 Nopember 2020 Penerima Irawati;-----
11. Bukti P - 11 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Tanda Terima Surat Keluar yang ditujukan kepada Lurah Sulaa, Badan Pertanahan Nasional Kota Bau Bau, Camat Betoambari, Lurah Katobengke, Lurah Lipu surat keberatan dan pencegahan penerbitan kompensasi, dan ditujukan Kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Bau Bau surat Keberatan dan pencegahan penerbitan Sertipikat; -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat/tertulis, Para Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama:-----

1. LA BULA, telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah di Persidangan, tanggal 23 Maret 2021, yang selengkapny tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----
  - Bahwa sepengetahuan saksi di atas tanah Para Penggugat ada sertipikat yang diterbitkan oleh BPN kepada pihak ketiga;-----
  - Bahwa saksi mengetahui tanah Para Penggugat tumpang tindih dengan pihak ketiga karena pernah lihat gambarnya;-----
  - Bahwa saksi pernah melihat gambar denah tanah yang tumpang tindih sebagaimana bukti P-5;-----
  - Bahwa sertipikat Suhaeny, Hasan Pou dan Safii Anas tumpang tindih dengan La Ingke;-----
  - Bahwa sertipikat Suhaeny, Hasan Pou dan Safii Anas terbit pada tahun 2007;---
  - Bahwa saksi pernah melihat SHM Hasan Pou, dan Safii Anas;-----
  - Bahwa saksi pernah melihat SHM La Ingke karena diperlihatkan oleh BPN tahun 2020;-----
  - Bahwa sepengetahuan saksi, Para Penggugat pernah melakukan upaya pencegahan agar BPN tidak mengeluarkan sertipikat;-----

Halaman 25 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui kalau Safii Anas memiliki kintal tanah dari orang tuanya Anas Maisa (almarhum);-----
- Bahwa Anas Maisa meninggal sebelum tahun 2020;-----
  - Bahwa saksi membeli kintal pada tahun 2009;-----
  - Bahwa pada tahun 2018 pernah dilakukan mediasi oleh BPN;-----
  - Bahwa sepengetahuan saksi Para Penggugat membeli tanah dari Wa Halimah;-----
  - Bahwa sepengetahuan saksi, Para Penggugat pernah bersurat ke BPN yang isinya Para Penggugat mendengar informasi bahwa diatas tanahnya diterbitkan sertifikat oleh BPN;-----
  - Bahwa saksi mempunyai kintal namun sudah dijual kepada Hasan Pou pada tahun 2014;-----
  - Bahwa sepengetahuan saksi, batas tanah Safii Anas adalah selatan berbatasan dengan Hasan Pou, Timur berbatasan dengan Jalan Raya, Barat berbatasan dengan Rencana Jalan, Utara berbatasan dengan Hasan Pou;-----
  - Bahwa tanah yang disengketakan tersebut berupa tanah kosong;-----
  - Bahwa sepengetahuan saksi, Safii Anas memperoleh tanahnya dari Wa halimah;-----
2. MUH. JUFRI, telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah di Persidangan, tanggal 23 Maret 2021, yang selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----
- Bahwa saksi mengenal Hasan Pou pada tahun 2008;-----
  - Bahwa saksi mengetahui Hasan Pou memiliki kintal di Kelurahan Sulaa;-----
  - Bahwa saksi pernah 2 kali ke lokasi kintal Hasan Pou, yang pertama pada saat tinjau lapangan sedangkan yang kedua pada saat BPN melakukan pengukuran;-----
  - Bahwa pada saat BPN melakukan pengukuran yang hadir adalah Lutfi, Alisa, Hasan Pou dan ada 2 orang dari BPN;-----
  - Bahwa tanah Hasan Pou sempat diukur oleh petugas BPN, tapi tidak sampai selesai karena ada orang yang datang meminta agar pengukuran dihentikan;-----
  - Bahwa peninjauan lapangan oleh BPN pada tanggal 8 Agustus 2020 dan dihadiri oleh Hasan Pou, Lutfi, dan La Alisa;-----
  - Bahwa BPN memperlihatkan gambar obyek sengketa pada tanggal 24 September 2020;-----
  - Bahwa saksi mengetahui kalau tanah Para Penggugat saling tumpang tindih dengan La Ingke pada saat ke BPN;-----

Halaman 26 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa yang melarang pengukuran oleh BPN adalah La Sindi dkk karena

katanya tanah tersebut adalah miliknya.;-----

- Bahwa saksi tidak pernah melihat Hasan Pou berkebun;-----

Menimbang, 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-11, yang perinciannya adalah sebagai berikut:-----

1. Bukti T - 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No.03142, Kelurahan Sulaa tanggal 8 November 2017, Surat Ukur No.01991/2017 tanggal 07 Agustus 2017 luas 7.500 M2 pemegang hak atas nama La Ingke;-----
2. Bukti T - 2 : Fotokopi dari fotokopi Lembar Disposisi Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau, surat dari H.Lutfi Hasmar, La Alisa dkk diterima tanggal 27-9-2018;-----
3. Bukti T - 3 : Aslinya Berita Acara Pencarian Warkah An. ZAINUDIN, LA INGKE, LA RUNA, LA MUNARA & LA SINDI Nomor : 71/BA-74.72.HP.02.02/II/2021 tanggal 22-2-2021;-----
4. Bukti T - 4 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No.00645 Kelurahan Sulaa tanggal 29 Mei 2008, Surat Ukur No.144/SL/2007 tanggal 30 Nopember 2007 luas 1.000 M2 pemegang hak atas nama SUHAENY, SE, M.Pd;-----
5. Bukti T - 5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya warkah pendaftaran Sertipikat Hak Milik No.00645 atas nama Suhaeny, SE.,M.Pd;-----
6. Bukti T - 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No.00457;-----
7. Bukti T - 7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya warkah pendaftaran Sertipikat Hak Milik No.00457 atas nama Hasan Pou;-----
8. Bukti T - 8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik No.00644 Kelurahan Sulaa tanggal 29 Mei 2008, Surat Ukur No.143/SL/2007 tanggal 30 Nopember 2007 luas 6.000 M2 pemegang hak atas nama Drs H Anas Maisa, MBA;-----
9. Bukti T - 9 : Fotokopi sesuai dengan aslinya warkah pendaftaran Sertipikat Hak Milik No.00644 atas nama Drs. H.Anas Maisa, MBA;-----
10. Bukti T - 10 : Fotokopi sesuai dengan pengesahan Bidang tanah yang

Halaman 27 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Lampiran - 11 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor  
Pertanahan Kota Baubau;-----

11. Bukti T – 11 : Fotokopi sesuai dengan fotokopi Surat Ombudsman Republik Indonesia Perwakilan Sulawesi Tenggara Nomor 0/72/SRT/0151.2019/PW.28-06/X/2019 Perihal: Pemberitahuan Perkembangan Hasil Pemeriksaan tanggal 11 Oktober 2019, yang ditujukan kepada Sdr. La Alisa;-----

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli meskipun telah diberi kesempatan yang patut oleh Majelis Hakim;-----

Menimbang, 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.-8, yang perinciannya adalah sebagai berikut;-----

1. Bukti T.II.Int.- 1 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Sertipikat Hak Milik No.03142, Kelurahan Sulaa tanggal 8 November 2017, Surat Ukur No.01991/2017 tanggal 07 Agustus 2017 pemegang hak atas nama La Ingke;-----
2. Bukti T.II.Int.- 2 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat dari Kantor Pertanahan Kota Bau Bau Nomor: 352/UND-MP.01.02.74.72/XI/2019 tanggal 08 November 2019, Perihal: Undangan Klarifikasi yang ditujukan kepada Zanudin dan surat dari Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau Nomor: 376/UND-MP.01.02-74.72/XI/2019, Perihal Undangan klarifikasi ke-2 kepada Zanudin tanggal 20 November 2019;-----
3. Bukti T.II.Int.- 3 : Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Klarifikasi Kasus Lutfi Hasmar Dkk tanggal 25 November 2019 yang memeriksa Dwi Almushawir Zuliadi, SH yang diperiksa Muhammad Suhardi, SH;-----
4. Bukti T.II.Int.- 4 : Fotokopi dari fotokopi Surat dari Kantor Pertanahan Kota Bau Bau Nomor : 649/Und-74.72-MP-01-02/VIII/2020, Perihal : Undangan Tinjau Lapangan tanggal 04 Agustus 2020 beserta lampiran;-----

Halaman 28 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/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

5. Bukti T.II.Int.-5 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Wajib Pajak La Ingke tanggal 01 Februari 2019;-
  6. Bukti T.II.Int.- 6 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Wajib Pajak La Ingke tanggal 10 Februari 2020;
  7. Bukti T.II.Int.-7 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 atas nama La Ingke;-----
  8. Bukti T.II.Int.-8 : Fotokopi sesuai dengan aslinya Surat Keterangan Nomor: 56/SU/III/2021 tanggal 19 Maret 2021;-----  
Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat/tertulis, Tergugat II Intervensi mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama:-----
1. LA RUNA, telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah di Persidangan, tanggal 30 Maret 2021, yang selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----
    - Bahwa saksi mengenal La Ingke arena dulu sama-sama berkebun;-----
    - Bahwa saksi memiliki kintal dan berbatasan dengan Lausa bapaknya La Ingke;-
    - Bahwa kintal milik saksi sudah ada 5 sertipikat;-----
    - Bahwa saksi memperoleh tanah dari ibunya, yakni Wahumbu;-----
    - Bahwa ibu saksi menguasai tanahnya sejak tahun 1951;-----
    - Bahwa saksi bersaudara 9 orang;-----
    - Bahwa semua saudara saksi diberi tanah;-----
    - Bahwa La Ingke memperoleh tanah dari bapaknya La usa;-----
    - Bahwa luas tanah La Ingke sekitar 15.000 m<sup>2</sup>;-----
    - Bahwa La Ingke sudah ada sertipikatnya;-----
    - Bahwa saksi melihat sertipikat La Ingke pada tahun 2017;-----
    - Bahwa tanah saksi dipergunakan untuk berkebun dan menanam jagung, ubi dan bambu;-----
    - Bahwa saksi terakhir berkebun pada tahun 2015, karena disana tanahnya berbatu maka tidak bisa ditanami secara terus menerus dan setelah 2 sampai 3 tahun baru ditanami lagi.;-----
    - Bahwa saksi tidak pernah mendengar nama La Seba dan Wahalimah;-----

Halaman 29 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tahun 2019 tidak ada orang lain yang menguasai tanah di lokasi

tersebut;-----

- Bahwa tanah orang tua La Ingke dibagi 3 bersaudara;-----
- Bahwa sebelum tahun 2015, terakhir kali saksi berkebun pada tahun 2004;-----
- Bahwa La Ingke masih menguasai tanahnya;-----
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanahnya La Ingke yakni selatan berbatasan dengan tanah orang tua saya, Timur berbatasan dengan Jalan Raya, Barat berbatasan dengan Saleh Hasan dan Utara berbatasan dengan Lanamu.;-----
- Bahwa saksi pernah mendapat undangan dari Kantor BPN Kota Baubau untuk klarifikasi pada tahun 2019;-----
- Bahwa saksi diperlihatkan undangan sebagaimana bukti T.II.Int-2 ;-----
- Bahwa saksi menerima undangan dari BPN sebanyak 2 kali, yakni tahun 2019 dan terakhir tahun 2020;-----
- Bahwa yang mendapat undangan diantaranya adalah La sindi, La Ingke, Haryono. Lamara dan Zanudin;-----
- Bahwa saksi pernah diundang untuk tinjau lapangan pada tahun 2020 dan yang hadir Lutfi Hasmar dkk sekitar 10 orang;-----
- Bahwa luas tanah La Ingke sekitar 15.000 m<sup>2</sup>;-----
- Bahwa sertifikat tanah saksi terbit pada tahun 2017;-----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar bahwa tanah La Ingke menindih tanah orang lain;-----
- Bahwa di lokasi tersebut yang berkebun adalah La Munara, Abduh, Lamara, La kuding, La Muamu;-----

2. LA KUMBU, telah memberikan keterangan dengan dibawah sumpah di Persidangan, tanggal 30 Maret 2021, yang selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa saksi mengenal La Ingke;-----
- Bahwa La Ingke mempunyai 1 petak tanah;-----
- Bahwa tanah saksi dahulu berbatasan langsung dengan tanah La Ingke, namun sekarang dipisahkan oleh jalan;-----
- Bahwa jalan mulai ada di tahun 2013-2014;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi, La Ingke mendapatkan tanah dari La Uza (orangtua La Ingke);-----
- Bahwa tanah La Ingke dahulu dipakai berkebun menanam ubi dan jagung;-----

Halaman 30 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Bahwa terakhir La Ingke berkebun selagi hidup orangtuanya;-----

- Bahwa La Ingke 5 bersaudara, namun hanya 3 yang dapat tanah yaitu La Ingke, La Munara dan Lakoti;-----
- Bahwa batas tanah La Ingke adalah pagar batu;-----
- Bahwa batas-batas tanah La Ingke adalah sebelah Barat dahulu berbatasan dengan kintal milik La Uza sekarang anaknya La Kaito, sebelah Timur dulu dengan La Mara sekarang Jalan Raya, Utara dahulu berbatasan dengan La Namu sekarang dengan Halima, Selatan dahulu berbatasan dengan La Uza sekarang anaknya La Munara;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi, La Munara menguasai tanah orang tuanya sejak tahun 1951;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi, La seba dan Wa Halimah tidak memiliki tanah di lokasi tersebut;-----
- Bahwa saksi mengetahui ada surat keberatan dari Lutfi Hasmar terkait terbitnya SHM La Ingke;-----
- Bahwa pada tahun 2020 saksi hadir dalam tinjau lapangan;-----
- Bahwa sepengetahuan saksi yang hadir saat tinjau lapangan adalah Lutfi Hasmar, BPN, Hasan Pou;-----
- Bahwa tinjau lapangan tidak jadi dilaksanakan karena meminta penjual tanah dihadirkan;-----
- Bahwa yang menguasai tanah yang disengketakan saat ini adalah La Ingke, La Sindi, Haryono, Zanudin dan La Mara;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Suhaeny, Hasan Pou dan Safii Anas berkebun di atas lahan La Ingke;-----
- Bahwa saksi memperoleh tanah dari orang tua dan sejak tahun 1998 digunakan untuk berkebun;-----
- Bahwa pada tahun 1999-2004 ada yang mengolah batu diatas tanah tersebut;--  
Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Kesimpulannya masing-masing pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 6 April 2021;-----  
Menimbang, bahwa akhirnya para pihak dalam perkara ini tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan; -----  
Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi pada Pemeriksaan Persiapan dan Persidangan dalam perkara ini selengkapnyanya tercatat dalam Berita Acara

Halaman 31 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Periksa dan Siapkan Benda Acara Persidangan yang menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan Putusan ini;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan pada bagian ‘Tentang Duduknya Sengketa’ Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini ialah Sertipikat Hak Milik Nomor ; 03412, Kelurahan Sulaa, Tanggal 08 Nopember 2017 Kelurahan Sulaa, Surat Ukur Nomor 01991/2017, tanggal 07 Agustus 2017 Luas 7500 M<sup>2</sup> atas nama La Ingke (*vide* bukti T.II.Int-1 dan bukti T-1) selanjutnya disebut Objek Sengketa;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban, yang masing-masing memuat eksepsi dan bantahan atas pokok sengketa;-----

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

### I. Dalam Eksepsi;-----

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

#### 1. Eksepsi Tergugat:-----

Bahwa Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai:-----

- a. Kompetensi Absolut/Kewenangan Mengadili;-----
- b. Jangka Waktu;-----

#### 2. Eksepsi Tergugat II Intervensi:-----

Bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai:-----

- a. Gugatan Kabur-----
- b. Gugatan Kadalua;-----
- c. Gugatan Salah Alamat;-----
- d. Kompetensi Mengadili;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, terdapat Eksepsi mengenai kompetensi absolut pengadilan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sedangkan Eksepsi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

selebihnya merupakan Eksepsi lain sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

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

Menimbang, bahwa menurut dalil Tergugat, pada pokoknya Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari tidak berwenang memeriksa sengketa *a quo* karena inti permasalahan antara Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi adalah permasalahan keperdataan yakni kepemilikan hak atas bidang tanah yang seharusnya diselesaikan di Pengadilan Negeri selaku lembaga yang berwenang untuk menentukan hak keperdataan seseorang. Sedangkan menurut Tergugat II Intervensi, pada pokoknya esensi sengketa *a quo* adalah mengenai kepemilikan bidang-bidang tanah yang sama-sama diakui kepemilikannya oleh Para Penggugat dan Tergugat II Intervensi, oleh karenanya permasalahan demikian merupakan kompetensi dari Hakim Perdata di Peradilan Umum untuk mengadilinya terlebih dahulu; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat tidak mengajukan bantahan khusus terhadap dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi di atas, tetapi dalam gugatannya pada pokoknya Para Penggugat mendalilkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari berwenang memeriksa sengketa *a quo* karena objek sengketa sudah memenuhi unsur-unsur keputusan tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka (9) Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

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

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

Halaman 33 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan formal normatif mengenai sengketa tata usaha negara terdapat dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut: -----

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas, pengadilan memiliki kompetensi untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama, apabila sengketa tersebut setidaknya-tidaknya memenuhi 3 (tiga) unsur secara kumulatif, yaitu:-----

1. Objek yang disengketakan haruslah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dan tidak dikecualikan oleh Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maupun Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----
2. Subjek yang bersengketa haruslah antara Orang atau Badan Hukum Perdata sebagai Penggugat dengan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan KTUN yang digugat sebagai Tergugat; -----
3. Esensi sengketanya haruslah timbul dalam lingkup Hukum Tata Usaha Negara atau Hukum Administrasi Negara;-----

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

- tindakan hukum Tergugat berbentuk penetapan tertulis mengenai pendaftaran hak atas tanah;-----

Halaman 34 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- Putusan Mahkamah Agung tersebut dilakukan dalam lingkungan kekuasaan eksekutif;-----
- kewenangan Tergugat didasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah, yakni Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya;-----
  - tindakan hukum Tergugat tersebut telah final, karena tidak memerlukan lagi persetujuan dari pihak manapun;-----
  - telah menimbulkan akibat hukum, yaitu memberikan tanda bukti hak milik atas tanah kepada La Ingke;-----
  - telah berlaku bagi warga masyarakat, khususnya bagi perseorangan yakni La Ingke;-----

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat, yakni Suhaeny, S.E., M.Pd, Hasan Pou dan Safii Anas merupakan subjek hukum orang (*natuurlijke persoon*), sedangkan Tergugat merupakan Pejabat Tata Usaha Negara (*in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kota Baubau) yang menerbitkan objek sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa meskipun objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur keputusan tata usaha negara sebagaimana penjelasan di atas, tetapi Majelis Hakim memandang perlu untuk menilai lebih lanjut apakah pokok permasalahan dalam sengketa *a quo* merupakan permasalahan yang timbul di ranah hukum administrasi negara atau ranah hukum perdata. Pandangan tersebut didasari oleh pemikiran bahwa di samping sebagai produk keputusan tata usaha negara, sertipikat hak atas tanah merupakan tanda bukti hak kebendaan dengan hak serta kewajiban yang melekat di atasnya secara keperdataan. Sehingga gugatan terhadap sertipikat hak atas tanah mengandung dimensi hukum administrasi dan hukum perdata, yang menyebabkan adanya irisan/titik singgung mengadili antara Peradilan Tata Usaha Negara dengan Peradilan Umum, dan untuk menentukan yurisdiksi pengadilan yang berwenang mengadili, maka harus ditelaah terlebih dahulu pangkal permasalahan/esensi sengketanya;-----

Halaman 35 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menjawab isu hukum di atas, Majelis Hakim terlebih dahulu menguraikan fakta-fakta/fakta hukum yang terungkap di persidangan, sebagai berikut: -----

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik atas nama Suhaeny, S.E., M.Pd. No. 00645 Kel. Sulaa, Surat Ukur tanggal 30 November 2007 No. 144/SL/2007 luas 1000 m<sup>2</sup>, terbit tanggal 29 Mei 2008 (*vide* bukti P-1 dan bukti T-4), dengan alas hak berupa Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Tanah Disertai dengan Kompensasi tanggal 4 Maret 2007 yang diketahui oleh Lurah Sulaa atas nama La Beni (*vide* bukti T-5), dengan batas-batas sebagai berikut; -----
  - sebelah utara: Kintal Ld. Mz. Sakti Quadratullah; -----
  - sebelah selatan: Kintal Drs. Hasan Pou; -----
  - sebelah barat: Kintal Wa Halima; -----
  - sebelah timur: rencana jalan; -----
2. Bahwa bidang tanah yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik atas nama Suhaeny, S.E., M.Pd tersebut diperoleh dari jual beli antara Wa Halima Binti La Gedu dan Wa Koama binti La Gedu selaku penjual dengan Suhaeny, S.E., M.Pd selaku pembeli, yang disaksikan oleh La Napi, La Maia, La Tahipa, dan S. La Sadjji pada tanggal 4 Maret 2007 (*vide* bukti T-5); -----
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik atas nama Hasan Pou No. 00646 Kel. Sulaa, Surat Ukur tanggal 30 Nopember 2007 No. 145/SL/2007 luas 2000 m<sup>2</sup>, terbit tanggal 29 Mei 2008 (*vide* bukti P-2), dengan asal hak konversi; -----
4. Bahwa bidang tanah yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik atas nama Hasan Pou No. 00646 Kel. Sulaa tersebut diperoleh dari jual beli antara Hasan Pou selaku pembeli dengan Wa Halima selaku penjual sebagaimana keterangan saksi La Bula (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 23 Maret 2021); -----
5. Bahwa Sertipikat Hak Milik atas nama Drs.H.Anas Maisa, MBA No. 00644 Kel. Sulaa, Surat Ukur tanggal 30 November 2007 No. 143/SL/2007 luas 6000 m<sup>2</sup>, terbit tanggal 29 Mei 2008 (*vide* bukti P-3 dan bukti T-8), dengan alas hak berupa Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Tanah Disertai dengan Kompensasi tanggal 4 Maret 2007 yang diketahui oleh Lurah Sulaa atas nama La Beni (*vide* bukti T-9), dengan batas-batas sebagai berikut; -----
  - sebelah utara: Kintal Drs. Hasan Pou; -----
  - sebelah selatan: Kintal La Bula, S.E., M.Si; -----
  - sebelah barat: rencana jalan; -----

Halaman 36 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
sebelah timur rescan dan jalan; -----

6. Bahwa bidang tanah yang terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik atas nama Drs.H.Anas Maisa, MBA tersebut diperoleh dari jual beli antara Wa Halima Binti La Gedu dan Wa Koama binti La Gedu selaku penjual dengan Drs.H.Anas Maisa, MBA selaku pembeli, yang disaksikan oleh La Napi, La Maia, La Tahipa, dan S. La Sadju pada tanggal 4 Maret 2007 (*vide* bukti T-9) sebagaimana dikuatkan oleh keterangan saksi La Bula (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 23 Maret 2021); -----
7. Bahwa Anas Maisa telah meninggal dunia pada tanggal 14 Agustus 2015 dan meninggalkan ahli waris, yakni atas nama Siti Roslina, Gazali Anas, Safii Anas dan Lukman Anas (*vide* bukti P-4); -----
8. Bahwa pada tanggal 24 September 2020, melalui peta bidang tanah yang ditunjukkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bau-Bau (*vide* bukti T-10 dan bukti P-5), Para Penggugat baru mengetahui bahwa di atas bidang tanah mereka telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor ; 03412, Kelurahan Sulaa, Tanggal 08 Nopember 2017 Kelurahan Sulaa, Surat Ukur Nomor 01991/2017, tanggal 07 Agustus 2017 Luas 7500 M<sup>2</sup> atas nama La Ingke (*vide* bukti T.II.Int-1 dan bukti T-1) atau Tergugat II Intervensi, dengan batas-batas sebagai berikut (*vide* bukti T-1, bukti T. II. Int-1 dan bukti T-10); -----
  - sebelah utara: tanah SHM atas nama Halima; -----
  - sebelah selatan: tanah SHM atas nama La Munara ; -----
  - sebelah barat: tanah yang dikuasai oleh La Kaoti; -----
  - sebelah timur: tanah SHM atas nama Sri Asmirani, tanah SHM atas nama La Ode Musdin, tanah SHM atas nama Yusnita, tanah SHM atas nama Nasprianto dan jalan; -----
9. Bahwa dari peta bidang tanah tersebut, terdapat tumpang tindih sebagian Sertipikat Hak Milik Para Penggugat masing-masing atas nama Suhaeny, S.E., M.Pd., Hasan Pou dan Drs.H.Anas Maisa, MBA dengan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat II Intervensi (*vide* bukti T-10 dan bukti P-5), yang mana selama persidangan berlangsung Para Pihak tidak pernah membantah tentang adanya tumpang tindih sertipikat tersebut; -----
10. Bahwa Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat II Intervensi tersebut (*vide* bukti T-1 dan bukti T. II. Int-1) terbit dengan didasarkan asal hak berupa pemberian hak berdasarkan Surat Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi No. 489/HM/BPN-21.06/2017 tanggal 6 Oktober 2017 No. urut 64 dan

Halaman 37 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan tanah tersebut berasal dari orang tua La Ingke, yakni La Uza sebagaimana keterangan saksi La Runa dan La Kumbu (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 30 Maret 2021); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta di atas diketahui bahwa riwayat perolehan tanah Para Penggugat berasal dari satu orang yang sama yakni Wa Halima Binti La Gedu yang dibeli oleh Para Penggugat pada tanggal 4 Maret 2007 yang diketahui oleh Lurah Sulaa atas nama La Beni (*vide* bukti T-8 dan bukti T-9). Sedangkan Tergugat II Intervensi memperoleh tanahnya dari orang tuanya yang bernama La Uza sebagaimana keterangan saksi La Runa dan La Kumbu (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 30 Maret 2021). Bertolak dari fakta demikian, menurut Majelis Hakim terdapat perbedaan asal usul atau riwayat perolehan hak atas tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi yang menunjuk pada lokasi yang sama (*vide* bukti T-10 dan bukti P-5); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan yang telah dijabarkan sebelumnya, Majelis Hakim tidak memperoleh fakta yang menjelaskan riwayat perolehan tanah serta penguasaannya oleh Wa Halimah Binti La Gedu sebelum bidang tanah tersebut dijual oleh kepada Para Penggugat pada tahun 2007. Di sisi lain, dari keterangan saksi Tergugat II Intervensi atas nama La Runa dan La Kumbu yang bersesuaian satu sama lain pada persidangan tanggal 30 Maret 2021, diketahui bahwa La Ingke menguasai tanah tersebut yang didapat dari orang tuanya yang telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1951, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim menilai terdapat riwayat hak serta penguasaan bidang tanah yang tidak jelas dan terputus dalam perolehan hak kepemilikan Para Penggugat;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya, saksi Para Penggugat atas nama La Bula pada persidangan tanggal 23 Maret 2021 telah memberikan keterangan yang pada pokoknya menerangkan bahwa mengetahui lokasi tanah Para Penggugat dan tanah mereka tersebut dalam kondisi kosong (*vide* Berita Acara Persidangan tanggal 23 Maret 2021). Apabila keterangan saksi tersebut dikaitkan dengan bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh Para Penggugat selama persidangan berlangsung (yaitu tidak adanya bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sebagai kewajiban yang harus dibayarkan kepada negara oleh pemilik/pihak yang mengambil manfaat dari tanah dan/atau bangunan), maka Majelis Hakim tidak menemukan fakta yang menunjukkan bahwa secara nyata Para Penggugat yang mengolah, mengambil manfaat atau menguasai fisik bidang tanahnya; -----

Halaman 38 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta tumpang tindih Sertipikat Hak Milik antara Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, serta tidak jelas/terputusnya riwayat perolehan hak atas tanah Para Penggugat, dan tidak dikuasainya fisik bidang tanah oleh Para Penggugat sebagaimana penjelasan dalam rangkaian pertimbangan hukum di atas, maka menurut Majelis Hakim agar terpenuhinya aspek kepastian hukum yang memberikan manfaat kepada Para Pihak, persoalan krusial yang harus diselesaikan terlebih dahulu dalam sengketa *a quo* adalah bagaimana sebenarnya asal usul atau riwayat perolehan hak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa dan siapa (subjek) yang paling berhak atas bidang tanah, yang mana dua pertanyaan hukum tersebut masuk dalam esensi sengketa keperdataan yang menjadi ranah hakim perdata dalam yurisdiksi Peradilan Umum untuk memeriksa dan mengadilinya; -----

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum di atas juga selaras dengan kaidah hukum hasil Rapat Pleno Kamar Tata Usaha Negara Mahkamah Agung RI sebagaimana termuat dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2018 sebagai pedoman bagi hakim dalam pemeriksaan perkara, yang pada pokoknya menentukan bahwa dalam hal terdapat gugatan berkaitan dengan tumpang tindih sertipikat hak atas tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara, dan tidak terpenuhinya syarat-syarat antara lain pemegang sertipikat yang terbit terlebih dahulu menguasai fisik tanah dengan itikad baik, dan syarat riwayat hak serta penguasaannya jelas dan tidak terputus, maka masalah kepemilikan harus diselesaikan terlebih dahulu melalui proses perkara perdata; -----

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa meskipun objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur-unsur keputusan tata usaha negara, tetapi esensi sengketanya berkenaan dengan perselisihan hak (kepemilikan) atas bidang tanah yang merupakan isu hukum perdata, sehingga sengketa *a quo* tidak dapat dikategorikan sebagai sengketa tata usaha negara sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1 angka 10 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, sesuai ketentuan Pasal 47 *juncto* Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim memperoleh keyakinan untuk menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara secara absolut tidak berwenang mengadili sengketa ini, dan esensi permasalahan hukum

Halaman 39 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
gugatan Para Penggugat atas bidang tanah dari objek sengketa *a quo* merupakan kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan cukup beralasan hukum dan karenanya harus dinyatakan diterima;-----

Menimbang, bahwa dengan diterimanya Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut Pengadilan, maka terhadap eksepsi selebihnya yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak perlu lagi dipertimbangkan;-----

## II. Dalam Pokok Sengketa;-----

Menimbang, bahwa dengan diterimanya Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kompetensi absolut Pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima dan terhadap pokok sengketa tidak perlu lagi dipertimbangkan;-----

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

Menimbang, bahwa dalam proses pembuktian, dengan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan oleh para pihak sampai menjatuhkan putusan ini, Majelis Hakim mempedomani 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 Para Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi, sedangkan terhadap bukti-bukti yang selebihnya, tetap dilampirkan dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;-----

Menimbang, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *junctis* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

Halaman 40 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan peraturan perundang-undangan lainnya  
yang berkaitan dengan sengketa ini; -----

## MENGADILI

- I. **Dalam Eksepsi:** -----
- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi Mengenai Kompetensi Absolut Pengadilan; -----
- II. **Dalam Pokok Sengketa:** -----
1. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak diterima; -----
  2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 685.500,00 (enam ratus delapan puluh lima ribu lima ratus rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari pada hari Senin, tanggal 16 April 2021, oleh NIDAUL KHAIRAT, S.H.I., S.H., M.Kn selaku Hakim Ketua Majelis, RACHMADI, S.H. dan GASA BAHAR PUTRA, S.H. masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada hari Selasa, tanggal 27 April 2021, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh SURIANSYAH, S.H. sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Kendari, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi; -----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

ttd.

ttd.

**RACHMADI, S.H.**

**NIDAUL KHAIRAT, S.H.I., S.H., M.Kn.**

ttd.

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

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

**SURIANSYAH, S.H.**

Halaman 41 dari 42 halaman Putusan Nomor: 65/G/2020/PTUN.KDI.



**Perincian Biaya Perkara Nomor 65/G/2020/PTUN.KDI:**

1. Biaya Gugatan	: Rp.	30.000,00
2. Biaya Proses ATK	: Rp.	150.000,00
3. Biaya Panggilan	: Rp.	445.500,00
4. Biaya PNBP	: Rp.	30.000,00
5. Meterai	: Rp.	10.000,00
6. Redaksi	: Rp.	10.000,00
7. Leges	: Rp.	10.000,00
<hr/>		
Jumlah	: Rp.	685.500,00
Terbilang	:	(Enam ratus delapan puluh lima ribu lima ratus Rupiah)