

P U T U S A N

Nomor 110/Pdt.G/2025/PN Mks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Makassar yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

BESSE HADIJAH ABBAS, Warga Negara Indonesia, NIK.7371126410640004, Tempat tanggal Lahir Ujung Pandang 24-10-1964 ,Jenis Kelamin Perempuan ,Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jl.Todopuli 24 No.7 RT 001 RW 007 Kelurahan Borong Kecamatan Manggala Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

ANDI MUHAEMIN ABBAS, Warga Negara Indonesia NIK.7371122408480001,Tempat tanggal Lahir Wajo 24-08-1948 ,Jenis Kelamin Laki-laki , Pekerjaan Pensiunan , Alamat Jl.Toddopuli 23 No.3 Kelurahan Borong Kecamatan Borong Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

BASO DANIAL ABBAS, Warga Negara Indonesia, NIK 7371121707550008,Tempat Tanggal Lahir Sengkang 17-07-1955 ,Jenis Kelamin Laki-laki ,Pekerjaan Pensiunan , Alamat Jl.Borong Raya 1 Lr 4 No.2 Kelurahan Borong Kecamatan Manggala Kota Makassar, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;

BESSE RAODHAH ABBAS, Warga Negara Indonesia ,NIK 7313064503620002,Tempat Tanggal Lahir Ujung Pandang05-03-1962,Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Notaris ,Alamat Jl.A.Magga Amirullah Desa Bulupabbulu Kecamatan Tempe Kabupaten Wajo, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

Dalam hal ini Penggugat I sampai Penggugat IV memberikan kuasa kepada 1) Muh. Natsir, S.H., 2) Amran Supiarto, S.H., dan 3) Ichwan Ashari, S.H., kesemuanya adalah Advokat/ Konsultan Hukum dari Law Office Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Masyarakat Anti Penyalahgunaan Jabatan, berkantor di Jalan Sultan Alauddin Plaza

Kompleks Ruko Alauddin Soho Makassar, berdasarkan Surat Kuasa Nomor 001/SK/YLBH-MAPJ-SS/II/2025 tanggal 25 Februari 2025, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dibawah registrasi Nomor 549/Pdt/2025/Kb tertanggal 19 Maret 2025, selanjutnya Selanjutnya dalam perkara *a quo* disebut **PARA PENGGUGAT**;

Lawan:

PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN WAJO, berkedudukan di Jl. Rusa No.17 Kecamatan Tempe, Kabupaten Wajo, Sulawesi Selatan, dalam hal ini H. Andi Rosman, S.Sos., M.M dalam jabatannya selaku Bupati Wajo memberikan kuasa kepada 1) Mursalin Ode Madi, S.H., 2) Andi Tanwin Mattaya, S.H, 3) Imron Ambo, S.H.,M.H, dan 4) Yudhi Tri Sya'anis Zain, S.H, kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Law Firm Mursalihin Ode dan Partners, yang beralamat di Perumahan Biringkanaya Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2025, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar dibawah registrasi Nomor 110/Pdt/2025/Kb tertanggal 8 April 2025. Selanjutnya dalam perkara *a quo* disebut **TERGUGAT I**;

Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar, berkedudukan di Jalan AP. Pettarani Nomor 8, Kelurahan Tidung, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1) Andrie Saputra Prins, SH., MH., 2) Putu Lingga Prabhawati, SH., 3) Surianah, SE., MM., 4) Nadila Maysila Herdarezki, SH., MH., 5) Nurkhalisah Ismail, SH., 6) Setyabella Prima Putri, S. Tr., 7) Putri Reztu Angreni J., SH., M.Kn., 8) Dwita Indriarti Putri, SH., 9) Rahmatullah Karim, A.Md. Kom., 10) Yuni Syafitri, SH., 11) Muh Arifin Natsir, SH., dan 12) Mustafa Achmad, SH., Kesemuanya adalah pegawai Kantor Pertanahan Kota Makassar berdasarkan Surat Kuasa Khusus

Nomor 268/SKU.73.71.MP.02.01/IV/2025 tanggal 29 April 2025. Selanjutnya dalam perkara a quo disebut

TERGUGAT II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Maret 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Makassar pada tanggal 18 Maret 2025 dalam Register Nomor 110/Pdt.G/2025/PN Mks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa bermula pada tahun 1965 orang tua Para Penggugat yang bernama **H.ABBAS MAPPAONANG.SH (Almarhum)** membeli tanah dari **HJ.SAPIAH** yang sebagian dari tanah Pertikelir Eigendom Verb.No.1155 yang terletak di Desa Maricaya Kecamatan Makassar Kota Makassar , *sesuai Keputusan Menteri Agraria No.SK 54/ka dan SK IU/47/ka tanggal 20 Pebruari 1959 atas nama Hj.SAPIAH* ; Dan selanjutnya tanah tersebut dijadikan Asrama Puteri(Hipermawa) jalan Sungai Saddang Lama No.28 Kelurahan Maricaya Kecamatan Makassar jalan Sungai Saddang Lama Makassar dengan Luas 490 M2, dengan batas-batas tanah sbb :

Sebelah Utara : Jalan Sungai Saddang
Sebelah Timur : Gereja Petra
Sebelah Selatan : Gereja Petra
Sebelah Barat : Ruko Savior.

serta Asrama Putera/Hipermawa Jl.Sungai Saddang Lama No.6 Kelurahan Sawerigading Kecamatan Ujung Pandang Kota Makassar dengan luas +/- 1.000 M2 dengan batas-batas tanah sbb :

Sebelah Utara : Jalan Sungai Saddang Lama
Sebelah Timur : Lorong 7 A
Sebelah Selatan : Rumah Abdul Rahman
Sebelah Barat : Lorong kecil

2. Bahwa awalnya tanah tersebut adalah sebagian dari tanah Pertikelir Eigendom Verb.No.1155 seluas 576.620 m2 (lima ratus tujuh puluh enam ribu enam ratus dua puluh meter persegi) sesuai surat ukur No.29 tanggal 21-05-1907 yang terletak di Desa Maricaya sesuai keputusan

Menteri Agraria No. SK 54/ka dan SK.IU/47/ka tanggal 20 Februari 1959 atas nama **Hj.SAPIAH**.

3. Bahwa oleh Ayah para Penggugat tersebut tanah dan bangunan dijadikan Asrama Mahasiswa yang berasal dari kabupaten Wajo dan sampai sekarang lokasi tersebut masih dipungsikan sebagai Asrama Puteri dan Asrama putera Mahasiswa Wajo(Hipermawa)
4. Bahwa H.Abbas Mappaonang.SH telah meninggal dunia di Makassar pada tanggal 20 Juli 2001 dan juga isterinya yang bernama **Haji Besse Marauleng** juga telah meninggal dunia pada tanggal 26 Pebruari 1993 ,dimana dengan meninggalnya H.Abbas Mappaonang.SH dan juga isterinya tersebut, maka haknya atas tanah jatuh kepada anak-anaknya para Penggugat.
5. Bahwa pada tahun 1965 H.Abbas Mappaonang.SH (ayah Para Penggugat) melakukan pembelian/pelepasan Hak atas tanah tersebut ,namum pada waktu itu belum dibuatkan surat pelepasan Hak sampai dengan **Hj.Sapiah dan Almarhum H.Abbas Mappaonang.SH meninggal dunia sehingga kedua Asrama tersebut belum bersertifikat Hak Milik,**
6. Bahwa oleh karena itu Ahli waris Hj.Sapiah yang bernama Tuan **SYARIFUDDIN KAMAL.SE** dan anak dari Almarhum H.Abbas Mappaonang.SH yaitu Para Penggugat membuat dan menandatangani :
 - **Surat Pernyataan dan Pengakuan Hak Atas Tanah pada tanggal 03 November 2022 dihadapan(disahkan) oleh Notaris/PPAT Andi Sri Jumaini.SH Nomor. 56/L/XI/2022.**
7. Bahwa sebelum tanah tersebut dilepaskan/dibebaskan kepada H.Abbas Mappaonang.SH yang pada saat itu bertugas sebagai Hakim pada Pengadilan Negeri Ujung Pandang(Makassar) , Banyak mahasiswa asal kabupaten Wajo (daerah asal H.Abbas Mappaonang.SH) yang tinggal dirumahnya di jalan Somba Opu Makassar , sehingga H.Abbas Mappaonang.SH berinisiatif untuk menjual rumahnya di jalan Somba Opu Makassar dan membeli/Melepaskan Hak tanah di jalan Sungai Saddang tersebut , dimana selanjutnya pada tahun 1965 itu juga diatas tanah tersebut oleh H.Abbas Mappaonang.SH dibangun Asrama Mahasiswa Wajo (asrama puteri dan asrama putera) sehingga Mahasiswa asal Kabupaten Wajo yang tinggal di Rumah H.Abbas Mappaonang.SH di Jalan Somba Opu , Pindah ke Asrama Mahasiswa Wajo di jalan Sungai Saddang Lama No.28 (Asrama puteri Wajo) serta Jalan Sungai Saddang

lama No.6 (Asrama Putera Wajo) berfungsi sebagai tempat tinggal mahasiswa asal kabupaten Wajo, sampai sekarang ini.

8. Bahwa menurut **HJ.NISRINA Kabag Pemerintahan Kab.Wajo** yang datang kerumah Penggugat dan “ **menyatakan bahwa sedikit saja ada catatan dari penggugat maka saya akan berikan surat keterangan bahwa kedua Asrama Mahasiswa tersebut bukan asset Pemda Wajo** “ .
9. Bahwa Para Penggugat telah beberapa kali berusaha menemui pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Wajo untuk mencari penyelesaian permasalahan tanah tersebut secara kekeluargaan namun tidak berhasil , bahkan Bupati wajo menyarankan kepada Penggugat untuk menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan ;
10. Bahwa pada tanggal 19 Februari 2023 ,Penggugat memperoleh informasih dari salah seorang pegawai di pemerintah Daerah Wajo bahwa diatas tanah Asrama puteri yang terletak di jalan sungai saddang Lama No.28 Makassar tersebut telah terbit sertifikat Hak Pakai objek sengketa a quo.
11. Bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Pakai No.20012 diterbitkan oleh Tergugat II(dua) BPN Kota Makassar secara melawan hukum, berdasar pada surat Keterangan Kelurahan Maricaya Baru Kecamatan Makassar Kota Makassar Nomor 558/KMB-KM/XI/2012 Tanggal 12 Nopember 2012 yang pada pokoknya menerangkan tanah yang diterbitkan sertifikatnya objek sengketa terdapat rumah tinggal (asrama mahasiswa) kab.Wajo diatas sebagian tanah Negara Ex.Verponding Nomor 1155 ; Rumah tersebut berdiri sejak tahun 1965.
12. Bahwa Penerbitan sertifikat Hak pakai Nomor 20012 diterbitkan oleh Tergugat II(dua) BPN Makassar secara melawan hukum dengan berdasar pada Surat Keterangan Penguasaan fisik Nomor 953/1085.b/DPU PRP/2021 tanggal 12 Agustus 2021 oleh Lurah Maricaya Baru dan diketahui Camat Makassar , “ **Bahwa surat keterangan penguasaan fisik tersebut dibantah dengan tegas oleh Camat Makassar Nomor 590/233/KMKS/VIII/2023 tanggal 01 Agustus 2023 yang menyatakan bahwa Surat Pernyataan penguasaan fisik tanah Nomor 953/1085 b/DPUPRP/2021 tanggal 02 Agustus 2021 bukan merupakan Registrasi dari kantor Kelurahan Maricaya Baru maupun kecamatan Makassar**

13. Bahwa sebelum diterbitkan sertifikat Hak Pakai No.20012/Kel.Maricaya Baru tanggal 16 September 2022 oleh Tergugat II(dua) BPN Kota Makassar, objek sengketa a quo ,Penggugat telah mengajukan surat keberatan/sanggahan kepada Tergugat II(dua) ; Dimana surat keberatan/sanggahan tersebut dan dijawab oleh Tergugat II (dua) yang pada pokoknya menyampaikan kepada penggugat untuk mengajukan gugatan kepengadilan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama dengan ini para Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim persidangan yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar berkenan untuk memberi putusan dengan Amar :

PRIMAIR

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Makassar diatas objek sengketa yang luasnya 490 M2 sertifikat Hak Pakai No.20012/Maricaya baru tanggal 16 September 2022, Surat ukur No.00763/2022 tanggal 02-02-2022 Atas Nama Pemerintah Kabupaten Wajo(asrama puteri wajo/Hipermawa). serta tanah seluas 1.000 M2 Jl.Sungai Saddang Lama No.6 Kelurahan Sawerigading Kecamatan Ujung Pandang (Asrama putera wajo/Hipermawa).
3. Menyatakan terhadap penerbitan sertifikat Hak Pakai Nomor 20012 Surat Ukur No.00763/2022 tanggal 02-02-2022 An.Pemerintah Kabupaten Wajo, adalah kesemuanya tidak sah dan batal demi hukum.
4. Menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah/Bangunan objek sengketa Asrama Puteri Wajo/Hipermawa Jl.Sungai Saddang Lama No.28 dan Asrama Putera Wajo/Hipermawa Jl.Sungai Saddang lama No.6 kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa berban tanggungan apapun diatasnya.
5. Menyatakan Sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini.
6. Menyatakan bahwa Tergugat I Tergugat II melakukan Perbuatan melawan hukum.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari jika Tergugat lalai

melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan Hukum tetap,

8. Membebankan biaya perkara ini kepada Tergugat.

9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada perlawanan banding kasasi maupun verzet ;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Makassar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II hadir kuasanya tersebut masing-masing diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ir. Abdul Rahman Karim, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Mei 2025, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka persidangan dilanjutkan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Tergugat I** memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A. Bahwa Tergugat I dengan ini membantah dan menolak dalil-dalil gugatan penggugat seluruhnya, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas, rinci dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat I.

B. Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut);

Bahwa terhadap apa yang didalilkan oleh para Penggugat dalam posita gugatannya angka 11 (sebelas) yang menyatakan;

“Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 20012 diterbitkan oleh Tergugat II BPN Kota Makassar secara melawan hukum, berdasar pada surat Keterangan Kelurahan Maricaya Baru Kecamatan Makassar Kota Makassar Nomor 558/KMB-KM/XI/2012 Tanggal 12 Nopember 2012 yang

pada pokoknya menerangkan tanah yang diterbitkan sertifikatnya objek sengketa terdapat rumah tinggal (asrama mahasiswa) Kab. Wajo diatas sebagian tanah Negara Ex. Verponding Nomor 1155; rumah tersebut berdiri sejak tahun 1965”;

Bahwa berdasarkan dalil tersebut diatas, maka dalam hal Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Para Penggugat atas diterbitkannya Sertrifikat Hak Pakai Nomor 20012 oleh Tergugat II *in casu* Badan Pertanahan Kota Makassar, maka seharusnya Gugatan para Penggugat diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana dimaksud dalam Perma Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechmatige Overheidsdaad*).

Bahwa setelah mencermati gugatan Para Penggugat, terkait hal sebagaimana tertuang dalam petitum Penggugat pada angka 3 (tiga) yang meminta kepada majelis hakim perkara a quo agar *“menyatakan terhadap penerbitan sertifikat Hak Pakai Nomor 20012 Surat Ukur No. 00763/2022 tanggal 02-02-2022 An. Pemerintah Kabupaten Wajo, adalah kesemuanya tidak sah dan batal demi hukum”*.

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Pakai Nomor 20012 yang diminta untuk dibatalkan dan dinyatakan tidak sah oleh Para Penggugat kepada majelis hakim yang memeriksa perkara a quo sebagaimana dalam petitum angka 3, maka seharusnya gugatan para Penggugat diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara karena Sertifikat Hak pakai yang dimaksud oleh para Penggugat adalah **Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final** , olehnya itu dalil petitum dalam gugatan Para Penggugat tersebut diatas adalah merupakan Kewenangan Mengadili atau kompetensi Absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana Ketentuan **Pasal 1 angka 9 dan angka 10 undang – undang Nomor 51 tahun 2009** tentang perubahan kedua atas **undang – undang Nomor 5 tahun 1989** tentang **Peradilan Tata Usaha Negara**, yang berbunyi;

angka (9): Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan Badan atau Pejabat tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang

berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

Angka (10): 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 dipusat maupun di daerah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa selain dari pada itu, para Penggugat dalam **petitumnya angka 6** yang berbunyi *“menyatakan bahwa Tergugat I Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum”*.

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah **pejabat pemerintahan**, didalam ketentuan **Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechmatige Overheidsdaad)** pada pasal 1 angka 2 yang berbunyi *“pejabat pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik di lingkungan pemerintahan maupun penyelenggara Negara lainnya”, juncto Pasal 2 ayat (1) yang berbunyi “perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan tata Usaha Negara”*.

Bahwa pembagian lingkungan peradilan dibawah Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 25 Undang – undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman adalah sebagai berikut:

- (1). Badan peradilan yang berada di bawah Mahkamah Agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer, dan peradilan tata usaha Negara.
- (2). Peradilan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peratutran perundang-undangan.
- (3). Peradilan agama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan

perkara antara orang-orang yang beragama Islam sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4). Peradilan militer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara tindak pidana militer sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5). Peradilan tata usaha negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bahwa berdasarkan Eksepsi tentang Kompetensi Absolut diatas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo memberikan Putusan sela sebelum memasuki pokok perkara yang amarnya berbunyi Pengadilan Negeri Makassar tidak Berwenang dalam mengadili Gugatan dari Para Penggugat;

C. Eksepsi tentang Gugatan Para Penggugat Obscur libel

Bahwa kabur dan tidak jelas dalil gugatan para Penggugat pada posita angka 1 (satu) yang menyatakan;

“serta Asrama Putera/Hipermawa Jl. Sungai saddang Lama no. 6 Kelurahan Sawerigading kecamatan ujung Pandang Kota Makassar dengan luas +/- 1.000 M2...dst”

Bahwa dalil tersebut diatas adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar karena faktanya objek sengketa dalam perkara a quo *In casu Asrama Putera/Hipermawa* tidak seluas sebagaimana yang didalilkan oleh para Penggugat dalam dalil gugatannya tersebut, olehnya itu dalil tersebut sangat beralasan untuk di kesampingkan.

Bahwa gugatan para Penggugat kabur dan tidak jelas karena terhadap seluruh dalil dalil para Penggugat dalam gugatannya, terdapat ketidakjelasan dan uraian hukum dan dasar hukum tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. maka sudah sepatutnya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar menolak dalil gugatan Para Penggugat dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal ini sejalan dengan kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 K/Sip/1973 tanggal 21 agustus 1973 yang menyatakan:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna”.

D. Penggugat Tidak memiliki Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan;

Bahwa apa yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 3 (tiga), yang menyatakan:

“Bahwa oleh Ayah para Penggugat tersebut tanah dan bangunan dijadikan Asrama Mahasiswa yang berasal dari Kabupaten Wajo dan sampai sekarang lokasi tersebut masih dipungsikan sebagai Asrama Puteri dan Asrama Putera Mahasiswa Wajo (Hipermapa)”

Bahwa berdasarkan dalil para Penggugat diatas, Tergugat I menolak dengan tegas dalil penggugat karena faktanya para Penggugat sendiri telah mengakui atas obyek tanah sengketa a quo tidak dikuasai secara fisik oleh ayah Para Penggugat dan sejak tahun 1965 dijadikan Asrama untuk Mahasiswa yang berasal dari Kabupaten Wajo yang masih berfungsi sebagai Asrama Puteri dan asrama Putera Mahasiswa Wajo.

Bahwa kemudian dalil para Penggugat dalam Gugatannya pada angka 6 (enam) yang menyatakan;

“Bahwa oleh karena itu, Ahli waris Hj. Sapiyah yang bernama Tuan SYARIFUDDIN KAMAL.SE dan anak dari Almarhum H. Abbas Mappaonang.SH yaitu para Penggugat membuat dan menandatangani:

- *Surat Pernyataan dan Pengakuan Hak Atas Tanah pada tanggal 03 November 2022 dihadapan (disahkan) oleh Notaris/PPAT Andi Sri Jumaini. SH Nomor. 56/L/XI/2022.*

Bahwa berdasarkan dalil Para Penggugat diatas diketahui Penggugat baru membuat dan menandatangani Surat Pernyataan dan Pengakuan Hak Atas Tanah pada tahun 2022. Perlu Tergugat I tegaskan terhadap obyek sengketa tersebut, telah tercatat terlebih dahulu sebagai aset Pemerintah Kabupaten Wajo yang telah dikuasai dan dikelola oleh Tergugat I sejak tahun 1965 hingga saat ini, sedangkan Para Penggugat baru membuat dan menandatangani Surat Pernyataan dan Pengakuan Hak Atas Tanah pada tahun 2022. Dengan demikian maka para Penggugat tidak memiliki kepentingan terhadap obyek sengketa a quo dan tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Makassar.

Bahwa berdasarkan seluruh urai dan fakta hukum tersebut diatas, sudah sepatutnya apabila Gugatan yang diajukan para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) oleh Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

Dalam Pokok Perkara;

- A. Bahwa Tergugat I dengan ini membantah dan menolak dalil-dalil gugatan para penggugat seluruhnya, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui

secara tegas dan rinci dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat I.

- B. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan oleh Tergugat I dalam Eksepsi tersebut di atas, secara mutatis mutandis mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara.
- C. Bahwa tidak benar dan tidak beralasan hukum dalil gugatan Para Pengugat pada posita angka 1(satu) sampai dengan angka 7 (tujuh), karena faktanya obyek sengketa a quo telah tercatat sebagai aset Pemerintah Kabupaten Wajo yang telah dikuasai dan dikelola oleh Tergugat I sejak tahun 1965 hingga saat ini, sedangkan Para Penggugat baru membuat dan menandatangani Surat Pernyataan dan Pengakuan Hak Atas Tanah pada tahun 2022, yang kemudian itu dijadikan dasar oleh para Penggugat untuk mengklaim terhadap objek sengketa.

Bahwa selama lebih dari 50 (lima puluh) tahun Tergugat I menguasai obyek sengketa, tidak pernah ada gugatan ataupun keberatan dari pihak lain, dengan demikian penguasaan Tergugat I atas obyek sengketa secara terus menerus haruslah dilindungi;

Bahwa lagi pula telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia bahwa penguasaan tanah dalam waktu yang cukup lama oleh seseorang tanpa adanya gugatan dari pihak lain haruslah dilindungi, hal mana nyata dari putusan-putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia seperti tersebut dibawah ini:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 24 September 1958 Nomor 329/K/Sip/1973, dalam putusan ini Mahkamah Agung Republik Indonesia menetapkan kaidah hukum, “bahwa orang yang membiarkan saja tanah yang menjadi haknya selama 28 tahun dikuasai orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (*Rechts Verwerking*).
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29 Januari 1976 Nomor 783/K/Sip/1973, dimana pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Republik Indonesia adalah:
 - **Bahwa Tergugat/Terbanding telah menduduki tanah tersebut secara terus menerus selama 27 tahun tanpa digugat;**

- Bahwa benar hukum adat yang berlaku bagi kedua belah pihak tidak mengenal verjaring, tetapi hukum adat mengenal lembaga pengaruh lampau waktu;
- Bahwa seandainya memang Tergugat/Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataannya bahwa Tergugat sampai sekian lama menunggu untuk pengembalian tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka Penggugat/Pembanding telah melepaskan hak mereka (*Rechts Verwerking*);

D. Bahwa hal-hal yang tidak ditanggapi oleh Tergugat I bukanlah merupakan pengakuan atasnya tetapi tunduk pada bukti-bukti yang akan diajukan pada saat sidang pembuktian nanti.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat I mohon kiranya kepada Ketua dan Majelis Hakim anggota yang mulia yang mengadili, memeriksa dan memutus Perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
- Menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut **Tergugat II** memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa setelah membaca dan mencermati terhadap keseluruhan dalil Para Penggugat di dalam gugatannya, terdapat ketidakjelasan dimana Para Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci bahwa Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atas penerbitan sertifikat objek sengketa *a quo*. Oleh karena gugatan ini sangat tidak jelas dan tidak berdasar hukum, maka sudah sepatutnya

kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar mengenyampingkan dalil gugatan Para Penggugat dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 6 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973** yang menyatakan,

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna."

2. Gugatan Penggugat Lewat Waktu (Daluwarsa)

Bahwa atas dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka 5 (lima) halaman 2 (dua) yang menyatakan :

*"Bahwa pada tahun 1965 H. Abbas Mappaonang SH (ayah Para Penggugat) melakukan pembelian/pelepasan Hak atas tanah tersebut, namun pada waktu itu belum dibuatkan surat pelepasan Hak sampai dengan **Hj. Sapiah dan Almarhum H. Abbas Mappaonang SH meninggal dunia sehingga kedua Asrama tersebut belum bersertifikat Hak Milik,**"*

Bahwa atas dalil Para Penggugat di atas maka gugatan Penggugat sangat patut agar dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Yang Terhormat, dikarena Penggugat telah mengakui sendiri bahwa tidak terdapat dokumen antara H. Abbas Mappaonang, SH (ayah Penggugat) maupun Hj. Sapiah pada saat dilakukan pembelian bidang tanah objek sengketa *a quo* pada tahun 1965. Apabila Para Penggugat masih merasa mempunyai hak atas tanah obyek sengketa *a quo* maka seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dimana batas gugatan setidaknya-tidaknya diajukan pada tahun 1995. Akan tetapi dalam gugatan ini sudah jelas Para Penggugat baru mengajukan gugatan setelah lewat waktu 30 tahun, sehingga secara hukum gugatan Para Penggugat ini harus dinyatakan daluwarsa sesuai ketentuan **Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW)** yang menyatakan,

"Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk."

Bahwa gugurnya hak seseorang untuk menuntut setelah lewat waktu 30 (tiga puluh) tahun juga diatur dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 408 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975** yang menyatakan,

"Tidak dipersoalkan apakah ada tindakan lain atau tidak. Yang dijadikan patokan, apakah telah dilampaui tenggang waktu daluwarsa yang ditentukan undang-undang. Ternyata tenggang waktu tersebut telah dilampaui, sehingga Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi yang menyatakan: karena para penggugat selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. R. dan anak-anaknya, maka hak para penggugat untuk menuntut tanah sengketa telah lewat waktu (rechtsverwerking);"

Oleh karenanya, sangat berdasar bagi Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* agar menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

3. Penggugat tidak punya kepentingan untuk menggugat (Persona Standi Judicio)

Bahwa terhadap dalil Para Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 6 (enam) halaman 3 (tiga) yang menyatakan,

*"Bahwa oleh karena itu Ahli waris Hj. Sapiah yang bernama Tuan **SUARIFUDDIN KAMAL. SE** dan anak dari Almarhum H.Abbas Mappaonang. SH yaitu Para Penggugat membuat dan menandatangani :*

- **Surat Pernyataan dan Pengakuan Hak Atas Tanah pada tanggal 03 November 2022 dihadapan (disahkan) oleh Notaris/PPAT Andi Sri Jumaini.SH Nomor. 56/L/XI/2022.**"*

Bahwa atas dalil Para Penggugat di atas Tergugat II menolak dengan tegas karena berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, terhadap sertipikat objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Pakai Nomor 20012/Maricaya Baru terbit pada tanggal 16 September 2022. Oleh karenanya, terhadap sertipikat objek sengketa sudah terbit lebih dahulu daripada Surat Pernyataan sebagaimana dalil Para Penggugat di atas, sehingga Para Penggugat sudah tidak memiliki kepentingan hukum dengan tanah dan bangunan yang dipermasalahkan dalam gugatan ini.

Bahwa selain itu, atas apa yang didalilkan Para Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 7 (tujuh) halaman 3 (tiga) yang menyatakan,

"Bahwa sebelum tanah tersebut dilepaskan/dibebaskan kepada H. Abbas Mappaonang.SH yang pada saat itu bertugas sebagai Hakim pada Pengadilan Negeri Ujung Pandang (Makassar), Banyak mahasiswa asal kabupaten Wajo (daerah asal H.Abbas Mappaonang.SH) yang tinggal dirumahnya di jalan Somba Opu Makassar, sehingga H.Abbas Mappaonang.SH berinisiatif menjual rumahnya di jalan Somba Opu Makassar dan membeli/Melepaskan Hak tanah di jalan Sungai Saddang tersebut, dimana selanjutnya pada tahun 1965 itu juga diatas tanah tersebut oleh H.Abbas Mappaonang.SH dibangun Asrama Mahasiswa Wajo (asrama puteri dan asrama putera) sehingga Mahasiswa asal Kabupaten Wajo yang tinggal di Rumah H.Abbas Mappaonang.SH di Jalan Somba Opu, Pindah ke Asrama Mahasiswa Wajo di jalan Sungai Saddang Lama No.28 (Asrama puteri Wajo) serta Jalan Sungai Saddang lama No.6 (Asrama Putera Wajo) berfungsi sebagai tempat tinggal mahasiswa asal Kabupaten Wajo, sampai sekarang ini."

Menanggapi dalil Para Penggugat di atas, perlu Tergugat II sampaikan pertimbangan Majelis Hakim Agung Tingkat Kasasi dalam putusannya dengan nomor register perkara 201 K/TUN/2024 tanggal 2 Juli 2024, antara Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar sebagai Pemohon Kasasi I dan Pemerintah Kabupaten Wajo sebagai Pemohon Kasasi II melawan Besse Hadijah Abbas sebagai Termohon Kasasi, pada halaman 6 (enam) yang menyatakan,

"Bahwa dengan adanya dasar perolehan hak yang berbeda dari para pihak serta Penggugat tidak pernah menguasai tanah dan bangunan di atas tanah yang disengketakan, maka Majelis Hakim Agung berpendapat dalam perkara a quo masih terdapat persengketaan mengenai hak kepemilikan atas tanah yang dimaksud dalam sertipikat objek sengketa...."

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Agung di atas telah bersesuaian dengan dalil Para Penggugat dalam posita gugtannya yang pada intinya Para Penggugat mengakui bahwa di atas tanah objek sengketa a quo berfungsi sebagai Asrama Mahasiswa asal Kabupaten Wajo sejak 1965 sampai saat ini dan H. Abbas Mappaonang maupun ahli warisnya tidak pernah tinggal di lokasi objek sengketa tersebut. Oleh karenanya, Para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya hubungan hukum maupun kepentingan terhadap objek perkara a quo, maka sangat berdasar hukum terhadap seluruh dalil gugatan patut untuk dinyatakan

tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Yang Terhormat. Hal ini sebagaimana terdapat dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971** yang menyatakan,

“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dan mempunyai kepentingan dengan masalah yang disengketakan dan bukan oleh orang lain (Asas legitima persona standi in judicio) dan gugatan yang secara salah diajukan oleh orang lain tersebut, harus dinyatakan sebagai suatu gugatan tidak dapat diterima.”

Atas hal tersebut maka sangat jelas bahwa Para Penggugat tidak punya kepentingan, sehingga berdasar hukum terhadap seluruh dalil gugatan untuk dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Yang Terhormat.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang dikemukakan Tergugat II dalam bagian eksepsi dipergunakan kembali pada bagian pokok perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang sebelumnya diakui secara tegas oleh para Penggugat dan tidak merugikan kepentingan hukum Tergugat II;
3. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka 1 halaman 2 yang menyatakan, *“Bahwa bermula pada tahun 1965 orang tua Para Penggugat yang bernama **H. ABBAS MAPPAONANG. SH (Almarhum)** membeli tanah dari **HJ. SAPIAH** yang sebagian dari tanah Partikelir Eigendom Verb. Nno. 1155 yang terletak di Desa Maricaya Kecamatan Makassar Kota Makassar, sesuai Keputusan Menteri Agraria No. **SK 54/ka dan SK IU/47/ka tanggal 20 Pebruari 1959 atas nama Hj. SAPIAH;...**”*

Menanggapi dalil Penggugat di atas, perlu Tergugat II sampaikan berdasarkan ketentuan **Pasal 95 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah** menyatakan sebagai berikut :

“Alat bukti tertulis Tanah bekas hak barat dinyatakan tidak berlaku dan statusnya menjadi Tanah yang dikuasai Langsung oleh Negara”

Oleh karenanya terhadap alat-alat bukti tertulis tersebut tidak lagi berlaku sebagai bukti kepemilikan Tanah bekas hak barat, serta tanah bekas hak

barat dimaksud sudah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara (tanah negara). Adapun terhadap tanah bekas hak barat tersebut masih dapat didaftarkan apabila terdapat surat pernyataan penguasaan fisik yang diketahui 2 (dua) orang saksi dan bertanggung jawab secara perdata dan pidana;

4. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat dalam posita gugatannya pada angka 6 (enam) halaman 3 (tiga) yang pada intinya menguraikan adanya Surat Pernyataan dan Pengakuan Hak Atas Tanah pada tanggal 03 November 2022 dihadapan (disahkan) oleh Notaris/PPAT Andi Sri Jumaini.SH Nomor. 56/L/XI/2022 antara ahli waris Hj. Sapiah dan Para Penggugat, perlu Tergugat II sampaikan bahwa Surat Pernyataan dan Pengakuan Hak Atas Tanah tersebut bukan merupakan sebuah tanda bukti kepemilikan dari H. Abbas Mappaonang, S.H., akan tetapi surat tersebut hanya menunjukkan adanya pernyataan ahli waris Hj. Sapiah yang menerangkan Hj. Sapiah merupakan pihak yang dahulu menguasai bidang tanah objek sengketa *a quo*;
5. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka 11 halaman 3 yang menyatakan, *"Bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 20012 diterbitkan oleh Tergugat II (dua) BPN Kota Makassar secara melawan hukum, berdasar pada surat Keterangan Kelurahan Maricaya Baru Kecamatan Makassar Kota Makassar Nomor 558/KMB-KM/XI/2012 Tanggal 12 Nopember 2012 yang pada pokoknya menerangkan tanah yang diterbitkan sertifikatnya objek sengketa terdapat rumah tinggal (asrama mahasiswa) kab. Wajo diatas sebagian tanah Negara Ex. Verponding Nomor 1155; Rumah tersebut berdiri sejak tahun 1965."*

Menanggapi dalil Para Penggugat di atas, perlu Tergugat II tegaskan berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kota Makassar, penerbitan sertipikat yang menjadi objek sengketa *a quo* telah memenuhi syarat permohonan hak pakai, khususnya terkait alas hak yang diajukan oleh Tergugat I berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah Nomor: 953/1085.b/DPUPRP/2021 Tgl. 02-08-2021 dan Surat Pernyataan Aset Tgl. 02-08-2021. Adapun ketentuan mengenai syarat permohonan hak pakai dimaksud telah diatur pada **Pasal 115 poin b angka 1 huruf c Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah** sebagai berikut:

“Syarat permohonan Hak Pakai selama dipergunakan meliputi: ...b. mengenai tanahnya:

1. dasar penguasaan atau alas haknya berupa: ...c. dalam hal bukti perolehan tanah sebagaimana dimaksud pada angka 1 huruf a) dan huruf b) tidak ada sama sekali maka:

a. penguasaan fisik atas tanah dimuat dalam surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah yang disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang mengetahui riwayat tanah dan tidak mempunyai hubungan keluarga serta diketahui kepala desa dan lurah setempat atau nama lain yang serupa dengan itu; dan/atau

b. dilengkapi dengan surat pernyataan penguasaan aset;”

Selain itu, perlu Tergugat II sampaikan pada saat pengurusan sertipikat objek sengketa *a quo*, Tergugat I melampirkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah Nomor : 953/1085.b/DPUPRP/2021 Tanggal 02 Agustus 2021 yang pada intinya di dalam surat tersebut dijelaskan mengenai riwayat tanah yang dimohonkan oleh Tergugat I dimana pada tahun 1965 tanah tersebut dikuasai dan dikelola oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Wajo dipergunakan untuk Asrama Mahasiswa, Tanah tersebut terus menerus secara fisik tetap dikuasai dan dikelola sampai sekarang. Oleh sebab itu, terhadap dalil posita gugatan Para Penggugat yang pada intinya menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor 20012/Maricaya Baru diterbitkan secara melawan hukum merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar hukum, dikarenakan penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 20012/Maricaya Baru dilaksanakan dengan mengacu pada ketentuan **Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;**

6. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Para Penggugat pada angka 11 halaman 3 yang menyatakan, *”Bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 20012 diterbitkan oleh Tergugat II (dua) BPN Kota Makassar secara melawan hukum, berdasar pada surat Keterangan Penguasaan fisik Nomor 953/1085.b/DPU PRP/2021 tanggal 12 Agustus 2021 oleh Lurah Maricaya Baru dan diketahui Camat Makassar, ”Bahwa surat keterangan penguasaan fisik tersebut dibantah dengan tegas oleh Camat Makassar*

Nomor 590/233/KMKS/VIII/2023 tanggal 01 Agustus 2023 yang menyatakan bahwa Surat Pernyataan penguasaan fisik tanah Nomor 953/1085.b/DPU PRP/2021 tanggal 02 Agustus 2021 bukan merupakan Registrasi dari kantor Kelurahan Maricaya Baru maupun kecamatan Makassar;”

Menanggapi dalil Para Penggugat tersebut, perlu Tergugat II sampaikan terkait dengan pemeriksaan berkas permohonan, Tergugat II hanya berwenang untuk menilai kebenaran formil dari dokumen yang dilampirkan oleh pemohon sertipikat, sebagaimana ketentuan dalam **Pasal 25 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah**, dimana dijelaskan bahwa Pemohon bertanggung jawab secara perdata dan pidana atas keabsahan dan kebenaran materiil berkas permohonan yang diajukan, termasuk Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang diajukan. Selain itu, perlu Tergugat II sampaikan dengan adanya Surat dari Camat Makassar Nomor 590/233/KMKS/VIII/2023 tanggal 01 Agustus 2023, hal itu tidak serta merta membatalkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah Nomor : 953/1085.b/DPUPRP/2021 Tanggal 02 Agustus 2021 sebagaimana yang terlampir dalam berkas permohonan sertipikat objek sengketa *a quo* yang dimohonkan oleh Pemerintah Kabupaten Wajo *in casu* Tergugat I, sehingga masih terlalu dini bagi Para Penggugat untuk membuktikan keabsahan kepemilikan dari Tergugat I;

7. Bahwa Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil para Penggugat yang tidak memiliki relevansi hukum dengan Tergugat II dikarenakan setelah membaca seluruh uraian para Penggugat dalam gugatannya, tidak ditemukan adanya dalil yang menjelaskan Tergugat II telah melakukan suatu perbuatan yang telah merugikan kepentingan hukum para Penggugat, oleh karenanya berdasar hal tersebut, maka sangat patut bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak seluruh dalil Para Penggugat tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat II;

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat I danTergugat II telah mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

No	Alat Bukti	Bukti Surat
1.	P-1	KTP An.Besse Hadijah Abbas An.Andi Muhaemin Abbas An.Baso Danial Abbas An.Besse Raodhah Abbas
2,	P-2	Akta Surat Pernyataan dan Pengakuan Hak Atas Tanah No.56/L/XI/2022 tgl.03-11-2022 oleh Notaris/PPAT Andi Sri Jumaini.SH,Mkn.
3,	P-3	PBB No.73.71.040.006.001-0145.0 An.Besse
4.	P-4	Surat Pernyataan dari Tanra Sula tgl.29 oktober 2020
5.	P-5	Foto bukti Sdr.Ardi dan Herman Fattah Menghadap kepada Bupati Wajo
6.	P-6	Surat Pernyataan Drs.Andi Syarazad Datu Pallawarukka tgl.29 Oktober 2020.
7.	P- 7	Bukti Foto pertemuan pemilik tanah dan Aparat pemerintah Kota Makassar dan polisi
8.	P- 8	SK Menteri Agraria No.Sk.54/Ka tgl.20 Pebruari 1959.
9.		Sertifikat Hak Pakai No.20012 An.Pemda Wajo

10.	P- 10	Surat keberatan Penerbitan Sertifikat tgl. 7 Maret 2022
11	P-11	Surat Penyampaian dari BPN Kota Makassar No. MP.01.02/4072-73.71/VIII/2022 tgl. 10 Agustus 2022.
12	P-12	Surat dari kecamatan Makassar No.590/233/KMKS/VIII/2023 tgl.01 agustus 2023 Penjelasan.
13	P-13	Surat keterangan penguasaan dari Kelurahan Maricaya Baru No.668/KMB-KM/XI/2012 tgl.12 Nopember 2012
14	P-14	Riwayat Singkat Asrama Wajo tgl.26 Oktober 2022.
15	P-15	Surat Keberatan yang ditujukan ke BPN Makassar tgl.20 Pebruari 2023.
16	P-16	Bukti daftar Inventaris Asset Pemda wajo dimana tidak terdaftar Asrama putra-puteri
17	P-17	Surat Permohonan untuk dipertimbangkan Kembali keputusan J.M Menteri Agraria di Jakarta tgl.20-2-1959 No.sk.54/Ka Makassar, 28 Mei 1962.
18	P-18	Silsilah Keluarga Almh Hj. Sapiah Binti H. Saloko tgl. 16 Juli 2018
19	P-19	Kronologis Asrama Tgl.17 Juli 2025.
20	P-20	Penetapan Ahli Waris No.207/Pdt P/2013/PA Mks tgl. 12 Desember 2013
21	P-21	Putusan No 174/B/2023/PT.TUN MKS tgl 20 Desember 2023.
22	P-22	Putusan No. 201/K/TUN/2024 tgl 02 Juli 2024

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Surat yang telah telah diperiksa di depan persidangan dan terhadap semua bukti surat tersebut telah pula dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dan dibubuhi meterai secukupnya yakni Rp10.000,00 (Sepuluh Ribu Rupiah), sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah dipersidangan *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi HALIJAH, di bawah Sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat sebagai teman sedangkan dengan Para Tergugat saksi kenal sebagai instansi pemerintah;
- Bahwa permasalahannya adalah tentang lahan dan perumahan di daerah Jalan Sungai Saddang Lama yang dijadikan asrama mahasiswa Wajo yaitu asrama putra dan asrama putri. Dalam hal ini saksi hanya mengetahui tentang asrama putri saja yang beralamat lengkap di Jalan Sungai Saddang Lama No. 28 dengan batas-batas sebelah depan obyek berbatasan dengan Jalan Sungai Saddang Lama, sebelah kiri-kanan obyek berbatasan dengan ruko sedangkan sebelah belakang berbatasan dengan gereja;
- Bahwa Pemerintah Kabupaten (Pemkab) Wajo mengklaim obyek menjadi aset Pemkab Wajo padahal Pemkab Wajo setuju saksi tidak memiliki alas hak;
- Bahwa setuju saksi dahulu orang tua Para Penggugat, yaitu Abbas Mappaonang adalah seorang pejabat. Abbas Mappaonang membeli sebuah rumah dari Hj. Sapiah sekitar tahun 1965. Hal ini diketahui dari keterangan ahli waris Hj. Sapiah. Lalu Abbas Mappaonang mendirikan bangunan di atas obyek untuk menampung anak-anak mahasiswa dari Wajo. Abbas Mappaonang sendiri sudah memiliki rumah di Jalan Somba Opu;
- Bahwa saksi adalah teman dari Para Penggugat. Saksi adalah mantan pegawai pajak. Saksi membantu Para Penggugat dalam mengurus PBB berikut sertifikatnya. Namun belum selesai dikarenakan obyek masih dalam sengketa. Setelah itu saksi membantu Para Penggugat dengan datang ke Pemkab Wajo untuk menanyakan alas haknya, ternyata Pemkab Wajo tidak memiliki dokumennya;
- Bahwa sudah 3 (tiga) kali saksi datang ke Pemkab Wajo
 1. Tahun 2021 tidak ada hasil karena hanya menanyakan alas hak;
 2. Tahun 2022 ada kesepakatan untuk tukar guling, asrama mau dipindahkan ke Jalan Perintis Kemerdekaan;
 3. Tahun 2023 dikatakan kalau memang Para Penggugat klaim obyek, maka dipersilakan untuk membuktikannya di pengadilan;

- Bahwa saksi melihat surat keterangan dari ahli waris Hj. Sapiah (tempat Abbas Mappaonang membeli obyek) yang menerangkan bahwa benar Abbas Mappaonang membeli obyek dari ibu mereka Hj. Sapiah. Surat keterangan ini dibuat di kantor notaris;
- Bahwa saksi bertemu dengan bagian aset PU di Pemkab Wajo dan tidak ada surat kesepakatan hanya disuruh oleh bupati untuk menyelesaikannya secara kekeluargaan. Hanya ada foto saja saat pertemuan tersebut;
- Bahwa PBB yang ada saat ini mulai tahun 2004 dengan Penggugat 1 sebagai wajib pajaknya;
- Bahwa pelepasan hak dari Hj. Sapiah kepada Abbas Mappaonang adalah AJB dan ada kuitansi namun sertifikat belum ada;
- Bahwa kesepakatan tukar guling ini tahun 2022 dan tidak ada berita acaranya;
- Bahwa saksi beserta Para Penggugat datang ke Wajo membawa AJB dengan surat keterangan ahli waris Abbas Mappaonang, PBB, dan buku verponding;
- Bahwa luas asrama putri adalah 540m sedangkan untuk asrama putra saksi tidak tahu;
- Bahwa benar Para Penggugat pernah somasi Pemkab Wajo dan ditanggapi oleh pegawai Pemkab Wajo yang mengatakan rencana tukar guling;
- Bahwa Abbas Mappaonang menguasai obyek diperuntukkan asrama bukan untuk ahli warisnya;
- Bahwa obyek tidak pernah disengketakan di PN lain;

Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi SYAFRUDDIN KAMAL, S.E, di bawah Sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat sebagai ahli waris dari Abbas Mappaonang yaitu orang yang membeli obyek dari orang tua saksi sedangkan dengan Para Tergugat saksi kenal sebagai instansi pemerintah;
- Bahwa obyek adalah peralihan dari Hj. Sapiah kepada orang tua Para Penggugat. Saksi adalah cucu dari Hj. Sapiah. Peralihan tersebut tercatat dalam surat keterangan verponding antara Hj. Sapiah dengan Abbas Mappaonang;

- Bahwa obyek berlokasi di Jalan Sungai Saddang Lama No. 28 disitu dijadikan asrama putri sedangkan asrama putra di daerah itu juga dan masih termasuk dalam surat verponding tersebut;
- Bahwa yang menjadi bukti saksi sebagai ahli waris Hj. Sapiah adalah surat penetapan Pengadilan Agama;
- Bahwa peralihan dari Hj. Sapiah kepada Abbas Mappaonang terjadi di tahun 1965;
- Bahwa PBB atas obyek saya pernah lihat dengan ahli waris Abbas Mappaonang sebagai wajib pajaknya;
- Bahwa kesepakatan tukar guling ini tahun 2022 dan tidak ada berita acaranya;
- Bahwa saksi beserta Para Penggugat datang ke Wajo membawa AJB dengan surat keterangan ahli waris Abbas Mappaonang, PBB, dan buku verponding;
- Bahwa luas asrama putri adalah 540m sedangkan untuk asrama putra saksi tidak tahu;
- Bahwa benar Para Penggugat pernah somasi Pemkab Wajo dan ditanggapi oleh pegawai Pemkab Wajo yang mengatakan rencana tukar guling;
- Bahwa Abbas Mappaonang menguasai obyek diperuntukkan asrama bukan untuk ahli warisnya;
- Bahwa obyek tidak pernah disengketakan di PN lain;

Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya didalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

No.	Kode Bukti	Bukti Surat
1.	T I. 1	Foto Copy sesuai asli Sertipikat Hak Pakai Nomor 20012, Atas Nama Pemegang Hak Pemerintah Kabupaten Wajo. Yang diterbitkan oleh Tergugat II In casu Kantor Pertanahan Kota Makassar tertanggal 16 September 2022.
2.	T I. 2	Foto Copy sesuai asli Surat Perintah Kerja (SPK) Nomor: 04.3/SPK/Umum SETDA/III/2016, Tanggal 4 Maret 2016.

3.	T I. 3	Foto Copy sesuai asli Kwitansi Pembayaran 100% Kegiatan Rehabilitasi Asrama Puteri I Makassar Tahun Anggaran 2016.
4.	T I. 4	Fotocopy dari Asli Berita Acara Serah Terima Pekerjaan Pengursan Surat Keterangan Hak Atas Tanah dan Lahan Bangunan Asrama Puteri Kabupaten Wajo di Jl. Sungai Saddang Makassar Nomor : 100/171.a/Adm.Pem/2012 tertanggal 20 Nopember 2012
5.	T I. 5	Foto copy sesuai asli Sertipikat Hak Pakai Nomor 20023 Atas Nama Pemegang Hak Pemerintah Kabupaten Wajo. Yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Makassar tertanggal 12 November 2021
6.	T I. 6	Foto Copy sesuai Asli Kontrak Perjanjian Kerjasama Jasa Pendorongan Nomor: 06/PPJB-SETDA/VII/2013 Tanggal, 22 Juli 2013.
7.	T I. 7	Foto Copy sesuai asli Kwitansi Pembayaran 90,11% Pada Pekerjaan Renovasi Total Asrama Hipermawa Tahap I Tahun Anggaran 2013 yang dilaksanakan oleh CV. MULTI ELEKTRIK, sesuai Kontrak Perjanjian Kerjasama Jasa Pendorongan Nomor : 06/PPJB-SETDA/VII/2013 Tanggal, 22 Juli 2013.
8.	T I. 8	Foto copy di foto Copy Surat Pernyataan Nomor: 010/C/PP/-HIPERMAWA/V/2012, tertanggal 15 Mei 2012.
9.	T I. 9	Foto Copy di Foto Copy Surat Keterangan Kelurahan Maricaya Baru Nomor: 668/KMB-KM/XI/2012: tertanggal 12 Nopember 2012

10.	T I.10	Foto Copy di Foto Copy Kartu Inventaris Barang (KIB) A Intra Compatable Tanah
11.	T I. 11	Foto Copy dari Foto Copy Perihal Balasan surat Nomor 954/BAPENDA/807/IV/2022
12.	T I.12	Foto Copy dari Foto Copy Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dengan NOP : 73.71.040.006.001.0004.0 an Pemda Wajo/Asrama Wajo

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Surat yang telah telah diperiksa di depan persidangan dan terhadap semua bukti surat tersebut telah pula dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dan dibubuhi meterai secukupnya yakni Rp10.000,00 (Sepuluh Ribu Rupiah), sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah dipersidangan *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Tergugat I telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi BASO SIRAJUDDIN, di bawah Sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal Para Penggugat sedangkan dengan Tergugat I saksi bekerja pada Tergugat I sementara dengan Tergugat II saksi kenal sebagai instansi pemerintah;
- Bahwa saksi bekerja pada Pemerintah Kabupaten Wajo sebagai Kepala Bidang Aset yang bertugas menginventarisir aset-aset Pemkab Wajo;
- Bahwa setelah kami mengumpulkan dokumen kepemilikan di antaranya surat keterangan dari salah satu pengurus Hipermapa tahun 1965, maka terbitlah sertifikat hak guna pakai atas obyek di tahun 2021 untuk asrama putra dan tahun 2023 untuk asrama putri;
- Bahwa ada pihak yang berkeberatan dengan terbitnya sertifikat hak guna pakai tersebut yaitu orang bersaudara yang menyatakan bahwa obyek adalah milik orang tuanya namun mereka hanya membawa silsilah-silsilah saja dan akhirnya saksi mendengar mereka mengajukan gugatan di pengadilan;
- Bahwa Tergugat I memiliki surat dari Pak Badawing yaitu salah satu pengurus Hipermapa di tahun 1970an yang menerangkan obyek dikuasai Tergugat I sejak tahun 1963;

- Bahwa benar pada obyek hanya hak pakai tapi saksi tidak tahu untuk berapa lama;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ada wacana tukar guling atas obyek;
- Bahwa benar Para Penggugat pernah somasi Pemkab Wajo dan ditanggapi oleh pegawai Pemkab Wajo yang mengatakan rencana tukar guling;
- Bahwa awalnya keberatan atas asrama putri kemudian asrama putra. Mereka membawa silsilah keluarga mereka. Katanya obyek milik orang tuanya;
- Bahwa pada saat saksi datang mengecek ke BPN memang belum ada SHM terbit atas obyek. Selanjutnya saksi disuruh mengisi permohonan untuk penerbitan SHM;
- Bahwa luas obyek yang dikuasai Tergugat I sekitar 420m untuk asrama putra dan sekitar 510m untuk asrama putri. Pada saat pengukuran oleh BPN ada selisih luas, untuk asrama putri luasnya menjadi 490m;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perolehan Tergugat I atas obyek;
- Bahwa saksi tidak tahu jangka waktu hak pakai Tergugat I;

Atas keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi SYAMSUDDIN, B.Sc, di bawah Sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Para Penggugat, sedangkan dengan Tergugat I saksi kenal sebagai pihak yang menguasai obyek kemudian Tergugat II sebagai pihak yang mengeluarkan sertifikat atas obyek;
- Bahwa saksi merupakan Ketua RW pada obyek. Saksi mengetahui obyek sebagai asrama mahasiswa Wajo. Asrama putri berlokasi di Jalan Sungai Saddang No. 28 sedangkan asrama putra di Jalan Sungai Saddang No. 6 Makassar. Saat ini tercatat sebagai aset Pemerintah Kabupaten Wajo;
- Bahwa setahu saksi selama tinggal di daerah tersebut dan menjabat Ketua RW selama 30 (tiga puluh) tahun terakhir memang sudah ada bangunan asrama tapi saksi tidak tahu siapa yang membangun begitu pula perolehan tanahnya saksi juga tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak mengenal sama sekali nama-nama Para Penggugat. Saksi mengetahui obyek adalah aset Pemerintah Kabupaten Wajo;
- Bahwa Tergugat I memiliki sertifikat sejak 2 (dua) tahun lalu tapi saksi lupa apakah SHM atau SHGB;

- Bahwa obyek tidak pernah ada tagihan PBB sampai dengan sekarang karena saksi yang biasanya membagikan SPPT kepada warganya setiap tahun;
- Bahwa saat ini ada asrama putra dan putri dari Wajo kemudian asrama Muna dan asrama Palu di lingkungan RW saksi. Saksi selalu diundang kalau ada acara dari asrama-asrama tersebut;
- Bahwa setahu saksi tidak ada yang mengakui asrama Wajo tersebut selain Tergugat I;
- Bahwa sertifikat atas obyek yaitu ada 2 (dua) obyek dengan atas nama Pemerintah Kabupaten Wajo tapi saksi lupa SHM atau SHGB;
- Bahwa tidak pernah ada tagihan PBB kepada 2 (dua) obyek tersebut. Saksi tahu pasti karena saksi yang membagikan SPPT untuk warganya setiap tahun dan juga dari lurah membenarkan bahwa tidak ada SPPT untuk kedua obyek tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di daerah obyek sejak lahir yaitu tahun 1963 dan saksi tidak mengenal sama sekali nama-nama Para Penggugat ataupun nama Abbas Mappaonang;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

No.	Kode	Bukti
1.	T.II. 1	Buku Tanah Hak Pakai Nomor 20012/ Kel. Maricaya Baru, Kecamatan Makassar terakhir tercatat atas nama Pemerintahan Kabupaten Wajo yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Makassar;
2.	T.II. 2	Surat Ukur Nomor 00763/ Kel. Maricaya Baru / 2022, Kelurahan Maricaya Baru, Kecamatan Makassar;
3.	T.II.3	Buku Tanah Hak Pakai Nomor 20023/ Kel/ Mangkura, Kecamatan Ujung Pandang, atas nama Pemerintah Kabupaten Wajo
4.	T.II.4	Surat Ukur Nomor 00758/Mangkura/2021, Kelurahan Mangkura, Kecamatan Ujung Pandang

5.	T.II.5	Warkah Pendaftaran SK Hak Sertifikat Hak Pakai Nomor 20012/Kel. Maricaya Baru, Kecamatan Makassar
6.	T.II.6	Warkah Pendaftaran SK Hak Sertifikat Hak Pakai Nomor 20023/Kel. Maricaya Baru, Kecamatan Makassar

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Surat yang telah telah diperiksa di depan persidangan dan terhadap semua bukti surat tersebut telah pula dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang dan dibubuhi meterai secukupnya yakni Rp10.000,00 (Sepuluh Ribu Rupiah), sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah dipersidangan *a quo*;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 21 Juli 2025 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tertuang dalam Posita Gugatan yang terurai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yaitu :

- 1. Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut);
- 2. Eksepsi tentang Gugatan Para Penggugat Obscur libel;
- 3. Penggugat Tidak memiliki Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yaitu :

- 1. Gugatan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);
- 2. Gugatan Penggugat Lewat Waktu (*Daluwarsa*);
- 3. Penggugat tidak punya kepentingan untuk menggugat (*Persona Standi Judicio*);

Menimbang bahwa terhadap dalil-dalil jawaban dan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, Para Penggugat menanggapi secara tertulis (Replik) yang pada pokoknya menolak dalil-dalil jawaban dan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta tetap pada dalil gugatannya;

Menimbang bahwa terhadap Replik Penggugat atas jawaban dan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Tergugat I dan Tergugat II menanggapi secara tertulis (Duplik) yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil jawabannya termasuk dalam eksepsi;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I angka 1 tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai kewenangan mengadili Pengadilan Negeri dipedomani ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum jo Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, ditentukan bahwa *“Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama”*;

Menimbang, bahwa syarat materil untuk mengajukan perkara perdata dalam bentuk gugatan ke pengadilan dipedomani kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 K/Sip/1958, yakni *“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak”*;

Menimbang, bahwa perselisihan hukum ditinjau dari pandangan doktrin meliputi semua sengketa tentang hak milik atau hak-hak yang timbul karenanya atau hak-hak keperdataan lainnya (Pasal 2 ayat (1) RO), kecuali apabila dalam undang-undang ditetapkan pengadilan lain untuk memeriksa dan memutuskan”;

Menimbang, setelah Majelis Hakim mempelajari dengan cermat gugatan Para Penggugat yang berkaitan dengan kompetensi absolut, Majelis Hakim menemukan bahwa kompetensi absolut yang disampaikan Tergugat I di dalam posita menyebutkan tentang kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara tetapi didalam petitum tidak disebut secara jelas mengenai kewenangan tersebut apakah Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim menganggap kewenangan absolut tersebut

Obscuur atau kabur, oleh karena itu Majelis Hakim tidak memutus dalam putusan sela namun dipertimbangkan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Majelis Hakim menganggap kompetensi absolut tersebut *Obscuur* maka Majelis Hakim menyatakan kompetensi absolut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi relatif Tergugat II terkait gugatan Para Penggugat lewat waktu (daluwarsa) yang pada pokoknya adalah gugatan Para Penggugat pada angka 5 (lima) halaman 2 (dua) yang menyatakan "*Bahwa pada tahun 1965 H. Abbas Mappaonang SH (ayah Para Penggugat) melakukan pembelian/pelepasan Hak atas tanah tersebut, namun pada waktu itu belum dibuatkan surat pelepasan Hak sampai dengan Hj. Sapiah dan Almarhum H. Abbas Mappaonang SH meninggal dunia sehingga kedua Asrama tersebut belum bersertifikat Hak Milik,*". Bahwa atas dalil Para Penggugat di atas maka gugatan Penggugat sangat patut agar dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Yang Terhormat, dikarena Penggugat telah mengakui sendiri bahwa tidak terdapat dokumen antara H. Abbas Mappaonang, SH (ayah Penggugat) maupun Hj. Sapiah pada saat dilakukan pembelian bidang tanah objek sengketa *a quo* pada tahun 1965. Apabila Para Penggugat masih merasa mempunyai hak atas tanah obyek sengketa *a quo* maka seharusnya Para Penggugat mengajukan gugatan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dimana batas gugatan setidaknya diajukan pada tahun 1995. Akan tetapi dalam gugatan ini sudah jelas Para Penggugat baru mengajukan gugatan setelah lewat waktu 30 tahun, sehingga secara hukum gugatan Para Penggugat ini harus dinyatakan daluwarsa sesuai ketentuan Pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang menyatakan "*Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.*";

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang gugatan telah lewat waktu, Majelis hakim berpendapat bahwa yang menjadi esensi pokok dari perkara ini adalah tentang tanah milik Para Penggugat sehingga gugatan perkara ini mengenai sengketa kepemilikan, maka dalil eksepsi akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, Bahwa ketentuan mengenai daluwarsa diatur dalam Pasal 1946 KUH Perdata, yang menyatakan:

“Daluwarsa adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang.”

Menimbang, dalam gugatan perdata, daluwarsa umumnya terkait dengan hak untuk menuntut suatu perikatan. Pasal 1967 KUH Perdata mengatur bahwa semua tuntutan hukum menjadi hapus karena daluwarsa setelah lewat waktu tiga puluh tahun, dimana bunyi Pasal 1967 KUH Perdata yang berbunyi :

“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa, yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu atas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada iktikad yang buruk”;

Menimbang, bahwa sedangkan pada Pasal 1963 KUH Perdata mengatur bahwa daluwarsa atas hak milik berlangsung selama 20 tahun bagi pemegang dengan iktikad baik, dimana Pasal 1963 KUH Perdata, dibunyikan :

“Siapa yang dengan iktikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan iktikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”;

Menimbang, bahwa daluwarsa bukanlah penghapusan hak substantif, melainkan hak prosedural untuk mengajukan gugatan. Hak materiil tetap ada, tetapi pihak yang berkepentingan tidak lagi dapat menuntutnya secara hukum melalui pengadilan. Hal ini diperkuat oleh yurisprudensi Mahkamah Agung, misalnya dalam Putusan MA No. 2600 K/Pdt/2009, yang menegaskan *“Daluwarsa adalah mekanisme hukum untuk menjaga kepastian hukum”*.

Menimbang, Bahwa daluwarsa dalam gugatan perdata adalah konsep yang berlaku di Indonesia dan bertujuan untuk menjaga kepastian hukum. Namun, penerapannya harus mempertimbangkan asas keadilan. Hakim tidak dapat menyatakan daluwarsa tanpa adanya keberatan dari pihak tergugat. Oleh karena itu, penting bagi setiap pihak untuk memahami batas waktu yang berlaku dalam hukum perdata, serta memastikan hak-hak mereka diajukan tepat waktu;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Para Penggugat yang diberi tanda P-2 berupa Akta Surat Pernyataan dan Pengakuan Hak Atas Tanah

No.56/L/XI/2022 tgl.03-11-2022 oleh Notaris/PPAT Andi Sri Jumaini.SH,Mkn, bukti P-9 berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 20012, Atas Nama Pemegang Hak Pemerintah Kabupaten Wajo tertanggal 16 September 2022 dan bukti surat Tergugat I yang diberi tanda T.I-1 berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 20012, Atas Nama Pemegang Hak Pemerintah Kabupaten Wajo tertanggal 16 September 2022, bukti surat yang diberi tanda T.I-4 berupa Berita Acara Serah Terima Pekerjaan Pengursan Surat Keterangan Hak Atas Tanah dan Lahan Bangunan Asrama Puteri Kabupaten Wajo di Jl. Sungai Saddang Makassar Nomor : 100/171.a/Adm.Pem/2012 tertanggal 20 Nopember 2012, bukti surat yang diberi tanda T.I-5 berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 20023 Atas Nama Pemegang Hak Pemerintah Kabupaten Wajo tertanggal 12 November 2021, bukti T.I-8 berupa Surat Pernyataan Nomor: 010/C/PP/-HIPERMAWA/V/2012, tertanggal 15 Mei 2012, bukti T.I-9 berupa Surat Keterangan Kelurahan Maricaya Baru Nomor: 668/KMB-KM/XI/2012: tertanggal 12 Nopember 2012, dimana dari bukti surat tersebut diketahui pemegang Hak Pakai atas tanah a quo objek perkara adalah Tergugat I, dimana Para Penggugat pada dalil gugatannya pada angka 5 menyatakan bahwa *“pada tahun 1965 H.Abbas Mappaonang.SH (ayah Para Penggugat) melakukan pembelian/pelepasan Hak atas tanah tersebut ,namum pada waktu itu belum dibuatkan surat pelepasan Hak sampai dengan Hj.Sapiah dan Almarhum H.Abbas Mappaonang.SH meninggal dunia sehingga kedua Asrama tersebut belum bersertifikat Hak Milik”,* sehingga Para Penggugat pada tahun 2022 baru membuat surat Pernyataan dan Pengakuan Hak Atas Tanah a quo objek perkara;

Menimbang, bahwa hal mana bersesuaian dengan bukti-bukti dari Tergugat II yang diberi tanda T.II-1 berupa Buku Tanah Hak Pakai Nomor 20012/ Kel. Maricaya Baru, Kecamatan Makassar atas nama Pemerintah Kabupaten Wajo tertanggal 16 September 2022 dan bukti T.II-3 berupa Buku Tanah Hak Pakai Nomor 20012/ Kel. Maricaya Baru, Kecamatan Makassar atas nama Pemerintah Kabupaten Wajo tertanggal 12 November 2021, yang pada pokoknya objek tanah sengketa adalah dikuasai oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa apabila dihitung mundur tahun 2022 dikurangi 1965 adalah dengan jumlah 57 (lima puluh tujuh) tahun tanah obyek sengketa tersebut tidak kuasai oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa hal mana apabila dihubungkan dengan pengertian daluwarsa sebagaimana tersebut diatas dalam Pasal 1967 KUH Perdata dan Pasal 1963 KUH Perdata, sudah melampaui batas waktu diatas 30 (tiga puluh) tahun, dengan demikian cukup bersandarkan dari pertimbangan tersebut diatas,

Majelis Hakim mengambil kesimpulan dan pendapat bahwa Eksepsi Tergugat II haruslah dinyatakan dapat diterima atau dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II tentang gugatan lewat waktu (daluwarsa) dikabulkan, maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tertuang dalam Posita Gugatan yang terurai tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dapat diterima sebagaimana dipertimbangkan di atas, maka pokok perkara dalam perkara *a quo* tidak akan dipertimbangkan lagi dan patut serta berdasar menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka bukti-bukti surat lainnya yang diajukan oleh Para Penggugat serta alasan-alasan Tergugat I dan Tergugat II tidak dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan Para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka Para Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (R.Bg), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi;

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II terkait dengan Gugatan Lewat Waktu (Daluwarsa);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.256.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Makassar, pada hari **Kamis**, tanggal **30 Oktober 2025** oleh kami **Arif Wisaksono, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **Bintang Al, S.H., M.H.** dan **Herbert Harefa, S.H., M.H.** sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **6 November 2025** secara elektronik melalui e Litigasi (eCourt) dengan dibantu oleh **Hasnawati Patta, S.E.Ak., S.H., M.H.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Makassar dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Bintang Al, S.H., M.H.

Arif Wisaksono, S.H.

TTD

Herbert Harefa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Hasnawati Patta, S.E.Ak., S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara:

- PNBP pendaftaran	: Rp30.000,00
- Biaya proses	: Rp150.000,00
- PNBP Surat Kuasa	: Rp10.000,00
- Biaya Panggilan	: Rp101.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp20.000,00
- Pemeriksaan setempat	: Rp938.000,00
- Biaya materai	: Rp10.000,00
- <u>Biaya redaksi</u>	: <u>Rp10.000,00</u>
Jumlah	: Rp1.256.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah);

