



**PUTUSAN**

Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, secara elektronik telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara :

N a m a : **DORTJE BUANG KARUNDENG**  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga  
Tempat Tinggal : Jaga III, VI, Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Nama : **HANDRI PITER POAE, SH**  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pekerjaan : Advokat/Pengacara  
Alamat : Griya Paniki Indah, Jalan Anggrek Raya I, No. 5, Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara

Halaman **1** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Nama : **SUWEMPRY SIVRIT SUOTH, SH**  
Kewarganegaraan : Indonesia  
Pekerjaan : Advokat/Pengacara  
Alamat : Griya Paniki Indah, Jalan  
Anggrek Raya I, No. 5,  
Kelurahan Paniki Bawah,  
Kecamatan Mapanget Kota  
Manado, Provinsi Sulawesi  
Utara ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Januari 2020 ;

Selanjutnya disebut.....**PENGGUGAT ;**

## M E L A W A N :

I. Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR ATR/PERTANAHAN KABUPATEN  
MINAHASA**

Tempat kedudukan : Jalan Maesa Sasaran Nomor 3, Desa Kembuan Satu,  
Kecamatan Tondano Utara Tondano, Kabupaten  
Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

1. N a m a : **FREDRIK W. LONDONG, SH**  
N I P : 196503091986031003  
Pangkat/Gol : Penata Tk. I III/d  
Jabatan : Plt. Kepala Seksi Penanganan  
Masalah Dan Pengendalian  
Pertanahan ;

Halaman **2** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Nama : SEPTIAN RIZKI  
YUSTITIAWAN, SH  
NIP : 198809052018011001  
Pangkat/Gol : Penata Muda III/a  
Jabatan : Kasubsie Sengketa, Konflik dan  
Perkara Pertanahan ;

Berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 09/SKU-71.02 MP 01.01/IX/2020 tanggal 28  
September 2020 ;

Selanjutnya disebut ..... **TERGUGAT** ;

**II. PT. CIPUTRA INTERNASIONAL**, Perusahaan yang bergerak dibidang  
pembangunan perumahan (*real estate*),  
perkantoran, pertokoan dan pusat niaga beserta  
fasilitas-fasilitasnya yang berkedudukan di Jakarta,  
beralamat pusat di Jl. Profesor Doktor Satrio  
Kavling 3-5 Kelurahan Karet Kuningan Kecamatan  
Setiabudi Jakarta Selatan dan beralamat cabang di  
Citriland Utama Jl. Winangun Atas Kav. 1-2  
Manado, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan  
Pemegang Saham PT. CIPUTRA  
INTERNASIONAL Nomor 31 tertanggal 4 Mei 2017  
yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa  
Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat  
sebagaimana yang telah disahkan sesuai Surat  
dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

Halaman **3** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.03-0137095 tertanggal 17 Mei 2017 Perihal :  
Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. CIPUTRA INTERNASIONAL dan Akta Pernyataan Keputusan Pemegang Saham PT. CIPUTRA INTERNASIONAL Nomor 161 tertanggal 22 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Buntario Tigris Darmawa Ng, S.H., S.E., M.H., Notaris di Jakarta Pusat sebagaimana yang telah disahkan sesuai Surat dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-AH.01.03-0142976 tertanggal 06 Juni 2017 Perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. CIPUTRA INTERNASIONAL, yang dalam hal ini diwakili oleh :

1. Nama : **HARUN HAJADI;**  
Alamat : Bukit Golf Utama PA-3,  
RT/RW : 012/015,  
Kel/Desa, Pondok Pinang,  
Kec. Kebayoran lama,  
Jakarta Selatan;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Kewarganegaraan: Warga Negara Indonesia;

Halaman **4** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Nama : **NANIK JOELIAWATI**

**SANTOSO;**

Alamat : Jalan Dempo II No. 10,  
RT./RW. 008/003,  
Kelurahan Gunung, Kab.  
Kebayoran Baru,  
Jakarta Selatan;

Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;

selaku **Direktur Utama dan Direktur PT. CIPUTRA**

**INTERNASIONAL**, dengan ini memberikan Kuasa

kepada :

1. Nama : **ERNA RAHMAWATI, S.H., M.H.;**

Alamat : SKYLOFT SOHO Ciputra

World Surabaya Ground

Floor Unit Shop House 02 Jl.

Mayjen. Sungkono No. 89

Surabaya 60224;

Kewarganegaraan: Warga Negara Indonesia;

2. Nama : **CEITRA SANAISSARA**

**HAMAMNUDIN, S.H., M.H.;**

Alamat : SKYLOFT SOHO Ciputra

World Surabaya Ground

Floor Unit Shop House 02 Jl.

Mayjen. Sungkono No. 89

Surabaya 60224;

Halaman **5** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewarganegaraan: Warga Negara Indonesia;

3. Nama : **FENNY ARSIH PONITA**  
**ARMAN, S.H.;**

Alamat : SKYLOFT SOHO Ciputra  
World Surabaya Ground  
Floor Unit Shop House 02  
Jl. Mayjen. Sungkono  
No. 89 Surabaya 60224;

Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;

4. Nama : **MARIATI DIAN ATIKA**  
**INDAHWATI, S.H., M.H.;**

Alamat : SKYLOFT SOHO Ciputra  
World Surabaya Ground  
Floor Unit Shop House 02  
Jl. Mayjen. Sungkono  
No. 89 Surabaya 60224;

Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;

5. Nama : **HERLINA HUSNUL**  
**AMANATI, S.H.;**

Alamat : SKYLOFT SOHO Ciputra  
World Surabaya Ground  
Floor Unit Shop House 02  
Jl. Mayjen. Sungkono  
No. 89 Surabaya 60224;

Halaman **6** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;

6. Nama : **RAFFLES CHRISTOFFEL**

**SUMELEH, S.H.;**

Alamat : SKYLOFT SOHO Ciputra  
World Surabaya Ground  
Floor Unit Shop House 02  
Jl. Mayjen. Sungkono  
No. 89 Surabaya 60224;

Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia;

Kesemuanya bekerja sebagai Advokat, Konsultan Hukum dan Penasehat Hukum pada *Advocate & Legal Consultant* ESA LAW OFFICE, yang beralamat di SKYLOFT SOHO Ciputra World Surabaya Ground

Floor Unit Shop House 02 Jl. Mayjen. Sungkono  
No. 89 Surabaya 60224, Email :

[esalawoffice@gmail.com](mailto:esalawoffice@gmail.com) dan Email dalam E-Court

: [mardikainti86@gmail.com](mailto:mardikainti86@gmail.com) (atas nama Mariati

Dian Atika Indahwati), berdasarkan Sur at Kuasa Khusus tertanggal 06 Oktober 2020 ;

Selanjutnya disebut .. **TERGUGAT II INTERVENSI**

Halaman 7 dari 108 Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 34/PEN-DIS/2020/PTUN/Mdo tanggal 16 September 2020 tentang Penetapan Lolos Dismissal ;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 34/PEN.MH/2020/PTUN.Mdo 16 September 2020 tentang Penunjukkan Majelis Hakim ;
3. Surat Penunjukan Panitera Nomor : 34/PEN.PP/2020/PTUN.Mdo tanggal 16 September 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 34/PEN-PP/2020/PTUN.Mdo tanggal 16 September 2020 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan ;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 34/PEN-HS/2020/PTUN.Mdo tanggal 14 Oktober 2020 tentang Penetapan Hari Persidangan ;
6. Telah mempelajari dan memeriksa berkas perkara serta mendengar keterangan para pihak dan keterangan saksi di persidangan ;

## TENTANG DUDUK SENGKETANYA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 16 September 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tanggal 16 September 2020 dibawah register perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 14 Oktober 2020, yang mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

Halaman **8** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## I. Objek Gugatan

Bahwa yang merupakan **Objek Gugatan** Penggugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh **Kepala Kantor ATR/Pertanahan Kabupaten Minahasa**, Tergugat *in casu*, yaitu: **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi)** atas nama **PT.Ciputra Internasional** yang berkedudukan di Jakarta Selatan, khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)**, selanjutnya disebut sebagai "**Objek Gugatan**";

Bahwa **Objek Gugatan** yang dimaksud adalah merupakan **Keputusan Tata Usaha Negara** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 87 butir a, butir b, butir c, butir d, butir e, butir f Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

- Dengan diundangkannya dan/atau berlakunya Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan tersebut, maka Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sesuai dengan Pasal 87 butir a, butir b, butir c, butir d, butir e, butir f Undang-undang Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang tertuang sebagai berikut: "...Dengan berlakunya Undang-Undang ini,

Halaman **9** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo

#### 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)



*Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai :*

- a. *penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. *Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;*
- c. *berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;*
- d. *bersifat final dalam arti lebih luas;*
- e. *Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau*
- f. *Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.*

Yang terhadap unsur-unsurnya dapat Penggugat uraikan sebagai berikut yaitu:

**a) Penetapan Tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;**

Bahwa sangat jelas terhadap **Objek Gugatan** yang merupakan **Keputusan Tata Usaha Negara** diterbitkan oleh TERGUGAT telah dibuat dalam bentuk Penetapan Tertulis yaitu: **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama PT.Ciputra Internasional yang berkedudukan di Jakarta Selatan, khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima****

Halaman **10** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



ribu enam ratus delapan belas meter persegi), selanjutnya disebut sebagai “Objek Gugatan”;

- b) Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Eksekutif, Legislatif, Yudikatif, dan Penyelenggara negara lainnya;

Bahwa sangat jelas **Objek Gugatan** yang merupakan **Keputusan Tata Usaha Negara** tersebut diterbitkan oleh Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara berada di lingkungan Eksekutif yakni: **Kepala Kantor ATR / Pertanahan Kabupaten Minahasa, TERGUGAT in casu**, sebagai Pejabat Pemerintah di Negara Kesatuan Republik Indonesia berkaitan dengan penyelenggaraan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan dan tata ruang;

- c) Berdasarkan Ketentuan Perundang-undangan dan AUPB (Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik);

Berdasar pada ketentuan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yakni: perbuatan hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada suatu ketentuan hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban bagi subjek hukum tertentu, serta secara tak langsung berdampak kepada subjek hukum yang lain.

Bahwa sangat jelas terhadap **Objek Gugatan** yang merupakan **Keputusan Tata Usaha Negara** tersebut, dilakukan tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan serta tidak berdasar pada AUPB, bahkan menimbulkan akibat hukum serta berdampak sangat

Halaman **11** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



merugikan terhadap PENGGUGAT, *in casu*, sebagai orang per orang, Warga Negara Indonesia yang mempunyai kepentingan hukum pada Keputusan TUN tersebut;

**d) Bersifat final dalam arti lebih luas;**

Tentang **Objek Gugatan** yang merupakan **Keputusan Tata Usaha Negara** tersebut sudah bersifat final dan mengikat, karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, baik hak maupun kewajiban yang melekat pada Subjek Hukum tertentu yang menerima keputusan tersebut atau subjek hukum lainnya yaitu Penggugat *in casu*, sebagai orang per orang, Warga Negara Indonesia yang mempunyai kepentingan hukum pada Keputusan TUN tersebut;

**e) Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum;**

Tentang **Objek Gugatan** yang merupakan **Keputusan Tata Usaha Negara** tersebut bukan hanya berpotensi menimbulkan akibat hukum, tetapi bahkan sudah menimbulkan akibat hukum yang langsung bagi Subjek Hukum tertentu yang menerima keputusan tersebut dan subjek hukum lainnya yaitu bagi PENGGUGAT, *in casu*, sebagai orang per orang, Warga Negara Indonesia yang mempunyai kepentingan hukum pada Keputusan TUN tersebut;

**f) Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;**

Tentang **Objek Gugatan** yang merupakan **Keputusan Tata Usaha Negara** tersebut, sangat jelas berlaku bagi masyarakat (subjek hukum), yang dalam hal ini menerima akibat hukum daripada **Objek Gugatan** tersebut termasuk juga termasuk PENGGUGAT *in casu*,

Halaman **12** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



sebagai orang per orang, Warga Negara Indonesia yang mempunyai kepentingan hukum pada Keputusan TUN tersebut;

## II. Terhadap Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan

1) Bahwa terhadap tenggang waktu pengajuan gugatan berdasar pada ketentuan dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang tertuang sebagai berikut: "**Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara**";

Akan tetapi dikarenakan Penggugat **BUKAN** merupakan subjek pihak yang dituju dalam penerbitan Objek Gugatan tersebut, serta dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 53 Ayat 1 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka pengajuan gugatan *quo* oleh Penggugat yang bukan sebagai subjek pihak yang dituju dalam penerbitan Objek Gugatan tersebut, semestinya tidaklah terhitung sejak diterbitkannya atau diumumkanya Objek Gugatan tersebut, namun dihitung sejak tanggal adanya Penggugat mengetahui secara jelas dan pasti yaitu pada tanggal 7 Agustus 2020, dimana kepentingan Penggugat dirugikan oleh tindakan **Tergugat** dalam menerbitkan Objek Gugatan tersebut yaitu: menerbitkan **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama PT.Ciputra Internasional yang berkedudukan di**

Halaman **13** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



Jakarta Selatan, khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas **+5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)**;

Bahwa berkaitan dengan tenggang waktu pengajuan gugatan sesuai dengan **Pasal 5 (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif**,

maka waktu pengajuan gugatan dipengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif tersebut; Dan Oleh karenanya, setelah mengetahui secara jelas **pada tanggal 7 Agustus 2020**, Penggugat melakukan Upaya Administratif pada **pada tanggal 13 Agustus 2020** yaitu keberatan atas Objek Keberatan yaitu Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN tersebut, sesuai norma Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, khusus pada Bab X Upaya Administrasi Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, Pasal 78, dimana terhadap pengajuan upaya administratif yaitu keberatan tersebut, ternyata **tidak sama sekali** mendapatkan jawaban dan/atau tanggapan dan/atau keputusan dan/atau penetapan dari Tergugat, yang semestinya Tergugat berkewajiban memberikan keputusan dan/atau penetapan dan/atau sekurang-kurangnya jawaban dan/atau tanggapan atas upaya administratif-keberatan terhadap Objek Keberatan yang adalah merupakan Keputusan TUN tersebut, paling lama

Halaman **14** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja, hal tersebut sangat jelas dalam norma Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, khusus pada Pasal 77 ayat (4);

Oleh karena itu, dengan diajukannya gugatan oleh Pengugat **pada tanggal 16 September 2020** terhadap Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN tersebut, berdasar pada ketentuan dalam norma Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, khusus pada Bab X Upaya Administrasi Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, Pasal 78 Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, maka terhadap pengajuan gugatan oleh Penggugat, semestinya masih dalam waktu dan/atau memenuhi jangka waktu pengajuan yang berdasar atas hukum;

- 2) Bahwa awalnya pada tanggal 15 Juli 2020, Penggugat mengetahui penerbitan **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi)** atas nama **PT.Sarana Pinelko yang berkedudukan di Manado**, termasuk pada kepentingan Penggugat yaitu seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)**, pada saat melakukan verifikasi di Kantor Tergugat;

Halaman **15** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan setelahnya tersebut, pada tanggal 23 Juli 2020, Tergugat melakukan pengambilan koordinat *plotting* serta “pengukuran sementara” atas bidang tanah secara keseluruhan yaitu objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, Penggugat *in casu*, terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran Desa seluas  $\pm 8.800 \text{ m}^2$  (delapan ribu delapan ratus meter persegi), dan telah dilakukan “pengukuran sementara” oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa **seluas  $\pm 11.702 \text{ m}^2$  (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi)**;

Sampai dengan selesai dilakukannya pengambilan koordinat *plotting* serta “pengukuran sementara” atas objek bidang tanah tersebut, terhadap penerbitan **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas  $11.976 \text{ m}^2$  (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi)**, termasuk pada kepentingan Penggugat yaitu seluas  **$\pm 5.618 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)**, masih diketahui melekat atas nama **PT.Sarana Pinelko yang berkedudukan di Manado**;

Halaman **16** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo

#### 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)



- 3) Sampai **pada tanggal 5 Agustus 2020**, Penggugat masih diberitahukan oleh Tergugat bahwa terhadap **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi), termasuk pada kepentingan Penggugat yaitu seluas ±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi),** masih atas nama **PT.Sarana Pinelko yang berkedudukan di Manado**;
- 4) Penggugat baru mengetahui **pada tanggal 7 Agustus 2020** dan kemudian memastikannya pada Tergugat, ternyata terhadap pemegang hak atas **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi), termasuk pada kepentingan Penggugat yaitu seluas ±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi), yang awalnya adalah atas nama PT.Sarana Pinelko yang berkedudukan di Manado, telah menjadi atas nama PT.Ciputra Internasional yang berkedudukan di Jakarta Selatan;**
- 5) Dan oleh karenanya, tepatnya **pada tanggal 13 Agustus 2020** Penggugat langsung mengajukan **Keberatan Dalam Upaya Administratif Terhadap Penerbitan Keputusan TUN tersebut**, dikarenakan Penggugat baru mengetahui tepatnya **pada tanggal 7 Agustus 2020**, terhadap **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB)**

Halaman **17** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi), termasuk pada kepentingan Penggugat yaitu seluas ±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi), sudah menjadi atas nama PT.Ciputra Internasional yang berkedudukan di Jakarta Selatan;

- 6) Bahwa oleh karena baru diketahui secara jelas oleh Penggugat pada tanggal 7 Agustus 2020, terhadap penerbitan **Objek Gugatan** yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh **Kepala Kantor ATR/Pertanahan Kabupaten Minahasa, Tergugat in casu**, yaitu: **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama PT.Ciputra Internasional yang berkedudukan di Jakarta Selatan**, termasuk pada kepentingan Penggugat yaitu seluas ±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi), dan kemudian tepatnya pada tanggal 13 Agustus 2020 Penggugat langsung mengajukan Keberatan Dalam Upaya Administratif Terhadap Penerbitan Keputusan TUN tersebut, dan sampai dengan saat ini terhadap pengajuan upaya administratif yaitu keberatan tersebut, ternyata tidak sama sekali mendapatkan jawaban dan/atau tanggapan dan/atau keputusan dan/atau penetapan dari Tergugat atas upaya tersebut, yang

Halaman **18** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



semestinya Tergugat berkewajiban memberikan keputusan dan/atau penetapan dan/atau sekurang-kurangnya jawaban dan/atau tanggapan atas upaya administratif-keberatan terhadap Objek Keberatan yang adalah merupakan Keputusan TUN tersebut, paling lama atau selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja, maka dengan diajukannya gugatan oleh Pengugat **pada tanggal 16 September 2020** terhadap Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN tersebut, semestinya masih dalam waktu dan/atau memenuhi jangka waktu pengajuan yang berdasar atas hukum;

### III. Terhadap Alas Hak dan Kepentingan Penggugat

- 1) Bahwa kepentingan PENGGUGAT sangat jelas dirugikan atas penerbitan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN tersebut, sehingga dasar PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap KEPUTUSAN TUN yang merupakan Objek Gugatan dalam Perkara *a quo*, telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 53 Ayat 1 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang tertuang sebagai berikut: ***“orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”***;

Halaman **19** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



2) Bahwa terhadap penerbitan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN tersebut, yaitu **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi)** atas nama **PT.Ciputra Internasional** yang berkedudukan di Jakarta Selatan, khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)**, ternyata telah “menimpah” dan/atau terambil serta masuk pada sebahagian objek bidang tanah yang dalam penguasaan fisik Penggugat, yaitu objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, Penggugat *in casu*, terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran Desa seluas ±8.800 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus meter persegi), dan telah dilakukan “pengukuran sementara” oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa seluas ±11.702m<sup>2</sup> (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi);

Dimana secara **NYATA** dan **JELAS** terhadap sebahagian luasannya dari Objek Gugatan tersebut yaitu khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus**

Halaman **20** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



**delapan belas meter persegi**), yang ternyata telah “menimpah” dan/atau terambil serta masuk pada objek bidang tanah yang dalam penguasaan fisik Penggugat, yaitu objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini tersebut, tidak pernah sama sekali dilakukan pembebasan hak dan/atau pelepasan hak dan/atau jual beli dan/atau pengalihan hak dari **Penggugat** kepada pihak manapun juga termasuk pada pihak management Citraland, **PT.Ciputra Internasional**;

Oleh karena itu, dengan tidak dilakukannya pembebasan hak dan/atau pelepasan hak dan/atau jual beli dan/atau pengalihan hak atas penguasaan hak Penggugat terhadap objek bidang tanah dalam Objek Gugatan, khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** dalam Objek Gugatan tersebut, telah sangat-sangat merugikan Penggugat ;

- 3) Bahwa sangat jelas yang menjadi alas hak dan kepentingan atas objek bidang tanah khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** yang telah diterbitkan Objek Gugatan oleh Tergugat, merupakan bahagian objek bidang tanah dalam penguasaan fisik Penggugat dan/atau sejak Orang Tua Penggugat (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** selama kurang lebih sudah mencapai 70 (tujuh puluh) tahun, yang secara bersama-sama menyatu dengan objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini yang tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa

Halaman **21** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, Penggugat *in casu*, terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran Desa seluas  $\pm 8.800$  m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus meter persegi), dan telah dilakukan "pengukuran sementara" oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa seluas  $\pm 11.702$  m<sup>2</sup> (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi);

- 4) Bahwa terhadap penguasaan fisik Penggugat dan/atau sejak Orang Tua Penggugat (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** selama kurang lebih sudah mencapai 70 (tujuh puluh) tahun, atas objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini yang tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, Penggugat *in casu*, terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran Desa seluas  $\pm 8.800$  m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus meter persegi), dan telah dilakukan "pengukuran sementara" oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa seluas  $\pm 11.702$  m<sup>2</sup> (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi), dimana terhadap sebahagian

Halaman **22** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



objek bidang tanah khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas  $\pm 5.618\text{m}^2$  (**kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi**) yang telah diterbitkan Objek Gugatan oleh Tergugat, dapat diuraikan dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- **Sebelah Utara**: Jalan Kawasan Citraland, dan sebahagian masih merupakan Tanah Pazini dari Penggugat;
- **Sebelah Timur**: Sungai Sario;
- **Sebelah Selatan**: Jalan Kawasan Citraland, dan saat ini sebahagian sudah merupakan Tanah dari Management Citraland;
- **Sebelah Barat**: saat ini masih merupakan Tanah Pazini dari Penggugat;

Sedangkan terhadap keseluruhan objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini yang tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, Penggugat *in casu*, dan telah dilakukan "pengukuran sementara" oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa seluas  $\pm 11.702\text{m}^2$  (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi), dapat diuraikan dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- **Sebelah Utara**: Jalan Kawasan Citraland, sebahagian ex Tanah dari Lientje Monintja;
- **Sebelah Timur**: Sungai Sario;
- **Sebelah Selatan**: Jalan Kawasan Citraland, dan saat ini sebahagian sudah merupakan Tanah dari Management Citraland;

Halaman **23** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



- **Sebelah Barat:** Ex adalah Tanah dari Walantakan, Sekarang merupakan tanah dari Chandra;

Dan terhadap batas-batas tanah tersebut sejak dahulu Penggugat “prinsipal” bersama dengan suami, telah memasang juga tanda-tanda batas yaitu berupa **patok besi** dan tumbuhan hidup serta pohon “**tawaang**” yang merupakan penentuan batas-batas tanah bekas hak milik adat sejak jaman dahulu di Wilayah Minahasa;

- 5) Bahwa orang tua Penggugat (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** menikah sah dan menjadi suami-istri dengan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN**, serta memperoleh keturunan dan/atau anak-anak sebagai berikut:

- ⇒ Anak Pertama: **Alm. Wau Karundeng** (Sudah meninggal dan tidak mempunyai keturunan);
- ⇒ Anak Kedua: **Dortje Buang Karundeng**;
- ⇒ Anak Ketiga: **Alex Karundeng**;
- ⇒ Anak Keempat: **Alfreds Karundeng**;

- 6) Bahwa terhadap penguasaan fisik sejak Orang Tua Penggugat (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** selama kurang lebih sudah mencapai 70 (tujuh puluh) tahun, dan serta diteruskan oleh Penggugat dalam penguasaannya, atas objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini yang tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, Penggugat *in casu*, sudah

Halaman **24** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



dilakukan sejak tahun 1950, dimana orang tua laki-laki “Penggugat” (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan orang tua perempuan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN**, yang mempunyai keseharian berkebun diatas objek bidang tanah/lahan tersebut dan membuat rumah kebun dan/atau rumah tempat tinggal sementara dikebun, yang sampai dengan saat ini berada pada objek bidang tanah khususnya seluas **±5.618m<sup>2</sup>** (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi) yang telah diterbitkan Objek Gugatan oleh Tergugat;

Bahkan orang tua laki-laki “Penggugat” (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan orang tua perempuan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN**, bersama keluarga dengan pekerjaan keseharian bertani dan berkebun yaitu bertanam jagung, pisang, tanaman umbi-umbian, kacang, tanaman pohon kelapa, pohon buah langsung, pohon buah mangga, serta melakukan kegiatan mengambil air “tuak” dari pohon enau atau pohon seho, termasuk membuat dan memelihara telaga/kolam ikan air tawar yaitu ikan “mujair”;

- 7) Bahwa pada tahun 1979 sepeninggal Orang tua laki-laki (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG**, terhadap penguasaan atas objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini yang tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, Penggugat *in casu*, terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu,

Halaman **25** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran Desa seluas  $\pm 8.800$  m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus meter persegi), dan telah dilakukan "pengukuran sementara" oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa seluas  $\pm 11.702$  m<sup>2</sup> (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi), disepakati secara bersama dan diserahkan kepada Anak Kedua a.n **Dortje Buang Karundeng**;

Yang kemudian Orang Tua Perempuan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** meninggal pada tahun 2004;

- 8) Bahwa terhadap penguasaan fisik Penggugat dan/atau sejak Orang Tua Penggugat (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** selama kurang lebih sudah mencapai 70 (tujuh puluh) tahun, diteruskan oleh Penggugat dalam penguasaannya, atas objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini yang tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, Penggugat *in casu*, terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran Desa seluas  $\pm 8.800$  m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus meter persegi), dan telah dilakukan "pengukuran sementara" oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa seluas  $\pm 11.702$  m<sup>2</sup> (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi), sudah dilakukan pengukuran oleh Pemerintah Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten

Halaman **26** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo

#### 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

Minahasa, pada tahun 1995, yang akhirnya diterbitkan Berita Acara Penelitian dan Pengukuran Tanah Nomor:358/BAP/II/1995, tertanggal 26 Februari 1995;

Pengukuran yang dituangkan dalam Berita Acara Penelitian dan Pengukuran Tanah Nomor:358/BAP/II/1995 tertanggal 26 Februari 1995 tersebut, sekaligus membuktikan secara administrasi bahwa terhadap hak atas bekas tanah milik adat, yaitu sebidang tanah Pasini tersebut, masih dalam penguasaan hak secara administrasi oleh Penggugat sampai dengan saat ini;

- 9) Bahwa akhirnya pun terhadap penguasaan fisik Penggugat dan/atau sejak Orang Tua Penggugat (Ayah) **Aim.FELIX KARUNDENG** dan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** selama kurang lebih sudah mencapai 70 (tujuh puluh) tahun, diteruskan oleh Penggugat dalam penguasaannya, atas objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini yang tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, Penggugat *in casu*, terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran Desa seluas  $\pm 8.800 \text{ m}^2$  (delapan ribu delapan ratus meter persegi), dan telah dilakukan "pengukuran sementara" oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa seluas  $\pm 11.702 \text{ m}^2$  (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi), telah dilakukan pengukuran

Halaman **27** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



kembali dalam rangka pengembalian batas atas bidang tanah tersebut pada tahun 2008, yang akhirnya di terbitkan Surat Keterangan Pengukuran Tanah Nomor:594/211/2006/VI-2008, tertanggal 26 April 2008;

Terhadap Surat Keterangan Pengukuran Tanah Nomor:594/211/2006/VI-2008, tertanggal 26 April 2008, sekaligus membuktikan secara administrasi meskipun saat ini awalnya Desa Pineleng Satu, yang kemudian dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, tetapi terhadap hak atas bekas tanah milik adat, yaitu sebidang tanah Pasini tersebut, masih dalam penguasaan hak secara administrasi oleh Penggugat, sampai dengan saat ini;

- 10) Bahkan akhirnya sampai dengan saat ini Tahun 2020, terhadap penguasaan fisik Penggugat dan/atau sejak Orang Tua Penggugat (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** selama kurang lebih sudah mencapai 70 (tujuh puluh) tahun, diteruskan oleh Penggugat dalam penguasaannya, atas objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini yang tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, Penggugat *in casu*, terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran

Halaman **28** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



Desa seluas ±8.800 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus meter persegi), dan telah dilakukan “pengukuran sementara” oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa seluas ±11.702 m<sup>2</sup> (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi), dan termasuk sebahagiannya yaitu khusus sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** yang telah diterbitkan Objek Gugatan oleh Tergugat, masih dikuasai oleh **DORTJE**

**BUANG KARUNDENG**, Penggugat *in casu*;

- 11) Khusus pembuatan akses jalan masuk dalam kawasan citraland juga yang termasuk pada objek bidang tanah yang dalam penguasaan fisik Penggugat, yaitu objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini Penggugat, disepakati bersama dengan **Pengembang Citraland** “pada waktu itu” yang melalui para karyawan/pekerja pada PT.Ciputra Internasional, bahwa pembuatan akses jalan tersebut untuk kepentingan pengembang Citraland dan dapat dipakai bersama dengan Penggugat, dan terhadap pembebasan/pelepasan lahan tanah pasini akan dilakukan kemudian, dan sudah beberapa kali Penggugat dimintakan gambar letak secara tepat dan batas-batas tanah pada management Citraland PT.Ciputra Internasional, tetapi sampai dengan saat ini Penggugat belum dilakukan ganti rugi atas hak penguasaan objek bidang tanah tersebut, termasuk sebahagiannya yaitu khusus sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** yang telah diterbitkan Objek Gugatan oleh Tergugat;

Halaman **29** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



**IV. Terhadap Posita/Dasar Gugatan**

1) Bahwa terhadap penerbitan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN tersebut, yaitu **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi)** atas nama **PT.Ciputra Internasional** yang berkedudukan di Jakarta Selatan, khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** yang diterbitkan oleh Tergugat, dengan melekat status "**Hak Guna Bangunan**" pada penerbitan Objek Gugatan tersebut, telah sangat jelas mengabaikan ketentuan dalam **Pasal 2 ayat (4), Pasal 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**, yang berdasar pada **Pasal 18B ayat (2) Undang Undang Dasar 1945 Jo. Pasal 12 ayat (1) huruf (a), Pasal 14 ayat (1) (2) huruf (b), Pasal 17 Ayat (1) (2) (3), Pasal 18 Ayat (1) (2) (3) (4), Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 21 ayat (1) (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;**

2) Bahwa semestinya terhadap penguasaan fisik Penggugat dan/atau sejak Orang Tua Penggugat (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** selama kurang lebih sudah mencapai 70 (tujuh puluh) tahun, diteruskan oleh Penggugat dalam penguasaanya,

Halaman **30** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu **tanah pasini** yang tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, Penggugat *in casu*, terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran Desa seluas  $\pm 8.800 \text{ m}^2$  (delapan ribu delapan ratus meter persegi), dan telah dilakukan "pengukuran sementara" oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa seluas  $\pm 11.702 \text{ m}^2$  (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi), dan termasuk sebahagiannya yaitu khusus sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas  **$\pm 5.618 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** yang telah diterbitkan Objek Gugatan oleh Tergugat, dilindungi oleh ketentuan norma dalam **Pasal 2 ayat (4) Jo. Pasal 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**, yang berdasar pada **Pasal 18B ayat (2) Undang Undang Dasar 1945**;  
Terhadap ketentuan dalam **Pasal 2 ayat (4) Jo. Pasal 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**, tertuang sebagai berikut:

✓ **Pasal 2 ayat (4), Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960:**

***"(4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak***

Halaman **31** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



*bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah”.*

✓ **Pasal 3, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960:**

*“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.*

Terhadap ketentuan dalam **Pasal 18B ayat (2) Undang Undang Dasar 1945**, tertuang sebagai berikut:

✓ **Pasal 18B, Undang Undang Dasar 1945:**

*“Negara Mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang”.*

- 3) Oleh karena itu, penerbitan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN yaitu **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama PT.Ciputra Internasional yang berkedudukan di Jakarta Selatan,**

Halaman **32** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas  **$\pm 5.618\text{m}^2$**  (**kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi**), dengan mengabaikan penguasaan fisik Penggugat dan/atau sejak Orang Tua Penggugat (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** selama kurang lebih sudah mencapai 70 (tujuh puluh) tahun, diteruskan oleh Penggugat dalam penguasaannya, atas objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini dari Penggugat tersebut, telah bertentangan dengan ketentuan norma dalam **Pasal 2 ayat (4) Jo. Pasal 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**, yang berdasar pada **Pasal 18B ayat (2) Undang Undang Dasar 1945**;

- 4) Berdasarkan penjelasan dari Tergugat dalam "Pemeriksaan Persiapan", dalam penerbitan Objek Gugatan yang merupakan alas hak utamanya adalah tanah adat, yang kemudian dikonversi menjadi tanah hak milik, dan akhirnya diturunkan haknya menjadi "**Hak Guna Bangunan**" dan terjadi proses pemisahan sampai pada peralihannya akhirnya pada Objek Gugatan, maka semestinya sangat tidak jelas dan sangat bertentangan dengan penerbitan alas hak utamanya yaitu tanah milik adat, yang kemudian kemudian dikonversi menjadi tanah hak milik;

Hal tersebut nyata dan jelas bahwa semestinya terhadap objek bidang tanah khusus sebahagian luasannya yaitu  **$\pm 5.618\text{m}^2$**  (**kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi**) dalam Objek Gugatan, sampai dengan saat ini masih berstatus bekas tanah adat, yaitu tanah pasini, dimana terhadap pemegang haknya adalah Penggugat, yang

Halaman **33** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



sama sekali belum dilakukannya pembebasan hak dan/atau pelepasan hak dan/atau jual beli dan/atau pengalihan hak dari **Penggugat** kepada pihak manapun juga termasuk pada pihak management Citraland,

**PT.Ciputra Internasional:**

- 5) Bahwa terhadap penerbitan hak sampai pada Objek Gugatan, khususnya sebahagian luasannya yaitu **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** dalam Objek Gugatan, berkaitan dengan alas hak utamanya yaitu tanah milik adat, yang kemudian kemudian dikonversi menjadi tanah hak milik sangatlah bertentangan dan tidak bersesuaian dengan **Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;**

Terhadap ketentuan dalam **Pasal 24 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, tertuang sebagai berikut:

✓ **Pasal 24 (1), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:**

***Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak- hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk***

Halaman **34** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



**mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebani-nya;**

Sangat jelas terhadap penerbitan Objek Gugatan, khususnya sebahagian luasannya yaitu **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** dalam Objek Gugatan, telah terjadi tindakan tidak benar atas konversi dari hak-hak lama, yaitu tanah adat yang kemudian dikonversi menjadi tanah hak milik, dan akhirnya diturunkan haknya menjadi "**Hak Guna Bangunan**" dan terjadi proses pemisahan sampai pada peralihannya akhirnya pada Objek Gugatan, khususnya sebahagian luasannya yaitu **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** dalam Objek Gugatan tersebut;

- 6) Bahwa terhadap penerbitan Objek Gugatan, khususnya sebahagian luasannya yaitu **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** dalam Objek Gugatan tersebut, dengan tidak dilakukannya pembebasan hak dan/atau pelepasan hak dan/atau jual beli dan/atau pengalihan hak dari **Penggugat** kepada pihak manapun juga termasuk pada pihak management Citraland, **PT.Ciputra Internasional**, maka semestinya sudah jelas terhadap peralihan tanah adat yang kemudian dikonversi menjadi tanah hak milik, sebelum dan akhirnya diturunkan haknya menjadi "**Hak Guna Bangunan**" sampai dengan proses pemisahan serta pada peralihannya akhirnya pada Objek Gugatan, telah dilakukan dengan cacat prosedur dan cacat administrasi serta bertentangan dan tidak bersesuaian dengan **Pasal 12 ayat (1) huruf (a), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun**

Halaman **35** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



**1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, karena sudah jelas terhadap pengumpulan dan pengolahan dan/atau penyajian data fisik sama sekali tidak sesuai dan/atau bertentangan dengan data juridisnya;

Terhadap ketentuan dalam **Pasal 12 ayat (1) huruf (a), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, tertuang sebagai berikut:

✓ **Pasal 12 ayat (1) huruf (a), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:**

**1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:**

**a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;**

7) Bahkan terhadap kegiatan pemetaan dan pengukuran jika didasarkan atas alas hak konversi dari tanah adat menjadi tanah hak milik, sebelum dan akhirnya diturunkan haknya menjadi "**Hak Guna Bangunan**" sampai dengan proses pemisahan serta pada peralihannya akhirnya pada Objek Gugatan, sangat jelas telah bertentangan dengan ketentuan pada **Pasal 14 ayat (1) (2) huruf (b) Jo. Pasal 17 Ayat (1) (2) (3) Jo. Pasal 18 Ayat (1) (2) (3) (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, dimana sudah jelas terhadap objek bidang tanah khususnya sebahagian luasannya yaitu **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** dalam Objek Gugatan tersebut, tidak sama sekali dilakukan pengukuran dan pemetaan serta pemasangan batas-batas oleh Tergugat, dikarenakan sampai dengan saat ini terhadap penguasaan fisik atas tanah bekas hak milik adat, termasuk pada sebahagian objek bidang

Halaman **36** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



tanah/lahan seluas  $\pm 5.618\text{m}^2$  (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi), masih dalam penguasaan penuh Penggugat;

Terhadap ketentuan dalam **Pasal 14 ayat (1) (2) huruf (b) Jo. Pasal 17 Ayat (1) (2) (3) Jo. Pasal 18 Ayat (1) (2) (3) (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**, tertuang sebagai berikut:

✓ **Pasal 14 ayat (1) (2) huruf (b):**

- 1) ***Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan;***
- 2) ***Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana di-maksud pada ayat (1) meliputi:***
  - b. penetapan batas bidang-bidang tanah;***

✓ **Pasal 17 Ayat (1) (2) (3):**

- 1) ***Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang- bidang tanah yang akan dipeta-kan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas- batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan;***
- 2) ***Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan;***

Halaman **37** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



3) **Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.**

✓ **Pasal 18 Ayat (1) (2) (3) (4):**

- 1) **Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang ber-batasan;**
- 2) **Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagai-mana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang;**
- 3) **Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memper-hatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;**
- 4) **Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan per- setujuan.**



8) Berdasarkan keseluruhan uraian yang tertuang dalam poin 1) sampai dengan poin 7) dasar gugatan tersebut diatas, maka terhadap Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN yang diterbitkan oleh Tergugat, khususnya sebahagian luasannya yaitu **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** dalam Objek Gugatan tersebut, ternyata telah “menimpah” dan/atau terambil serta masuk pada objek bidang tanah yang dalam penguasaan fisik Penggugat, yaitu objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, Penggugat *in casu*, terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran Desa seluas ±8.800 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus meter persegi), dan telah dilakukan “pengukuran sementara” oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa seluas ±11.702 m<sup>2</sup> (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi), terbukti dan semakin jelas bahwa Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN tersebut, yang sebelumnya tidak pernah dilakukan pembebasan hak dan/atau pelepasan hak dan/atau jual beli dan/atau pengalihan hak dari Penggugat kepada pihak manapun juga termasuk pada pihak management Citraland, **PT.Ciputra Internasional**, serta terhadap hak atas penguasaan fisik atas tanah bekas hak milik adat, yaitu tanah pasini tersebut, yang dikuasai

Halaman **39** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



selama 70 (tujuh puluh) tahun oleh Penggugat, dengan tidak dilakukannya dikonversi hak lama yaitu hak bekas tanah adat, yaitu tanah pasini dari Penggugat, dikonversi menjadi tanah hak milik, sebelum dan akhirnya diturunkan haknya menjadi "**Hak Guna Bangunan**" sampai dengan proses pemisahan serta pada peralihannya akhirnya pada Objek Gugatan, semakin membuktikan bahwa Tergugat dalam menerbitkan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN tersebut, telah bertentangan dan tidak bersesuaian dengan ketentuan norma dalam **Pasal 21 ayat (1) (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;**

Terhadap ketentuan dalam **Pasal 21 ayat (1) (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah**, tertuang sebagai berikut:

✓ **Pasal 21 ayat (1) (3):**

***Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah:***

**1) Tanah Negara;**

**3) Tanah Hak Milik.**

Dengan tidak pernah dilakukan pembebasan hak dan/atau pelepasan hak dan/atau jual beli dan/atau pengalihan hak dari Penggugat kepada pihak manapun juga termasuk pada pihak management Citraland, **PT.Ciputra Internasional** atas objek bidang tanah yang luasannya yaitu **±5.618m<sup>2</sup>** (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi),

Halaman **40** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



semestinya telah sangat jelas dalam penerbitan Objek Gugatan terindikasi cacat administrasi dan cacat prosedur dalam konversi hak lama, bekas tanah adat, yaitu tanah pasini, dikonversi menjadi tanah hak milik, sebelum dan akhirnya diturunkan haknya menjadi "**Hak Guna Bangunan**" sampai dengan proses pemisahan serta pada peralihannya akhirnya pada Objek Gugatan, termasuk khususnya sebahagian objek bidang tanah luasannya **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** dalam Objek Gugatan tersebut, yang nyata sangat merugikan Penggugat dan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut diatas;

- 9) Dan terhadap penguasaan fisik objek bidang tanah oleh Orang Tua Penggugat (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** selama kurang lebih sudah mencapai 70 (tujuh puluh) tahun, diteruskan oleh Penggugat dalam penguasaannya, atas tanah bekas hak milik adat tanah, yaitu tanah Pasini, termasuk pada sebahagian objek bidang tanah/lahan, seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)**, yang diatasnya telah diterbitkan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN oleh Tergugat, dan beserta keseluruhan atas objek tanah/lahan tanah Pasini terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran Desa seluas **±8.800 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus meter persegi)**, dimana telah dilakukan "pengukuran sementara"

Halaman **41** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa seluas  $\pm 11.702 \text{ m}^2$  (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi), tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, semestinya berdasar atas hukum wajib dilindungi oleh Undang-Undang;

10) Terhadap penerbitan Objek Gugatan, khususnya sebahagian luasannya yaitu  **$\pm 5.618 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** dalam Objek Gugatan tersebut, juga telah bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik yaitu (*algemene beginselen van behoorlijk bestuur/the general principles of good administration*), yang dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Tentang asas Kepastian Hukum;

Adalah merupakan “asas dalam rangka Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan, dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara”;

Bahwa nyata dan jelas terhadap penguasaan fisik objek bidang tanah oleh Orang Tua Penggugat (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** selama kurang lebih sudah mencapai 70 (tujuh puluh) tahun, diteruskan oleh Penggugat dalam penguasaannya, termasuk bidang tanah/lahan seluas  **$\pm 5.618 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)**, yang di atasnya telah diterbitkan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN oleh Tergugat, ternyata telah “menimpah” dan/atau

Halaman **42** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terambil serta masuk pada objek bidang tanah yang dalam penguasaan fisik Penggugat, yaitu objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini tersebut, beserta keseluruhan atas objek tanah/lahan tanah Pasini terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran Desa seluas  $\pm 8.800 \text{ m}^2$  (delapan ribu delapan ratus meter persegi), dimana telah dilakukan "pengukuran sementara" oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa seluas  $\pm 11.702 \text{ m}^2$  (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi), tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, semestinya berdasar atas hukum mendapat perlindungan dan/atau wajib dilindungi oleh Undang-Undang;

Oleh karena itu, sudah jelas Tergugat dalam menerbitkan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN tersebut, khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas  **$\pm 5.618 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)**, sangat-sangat bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dalam asas-asas umum Pemerintahan yang baik yaitu (*algemene beginselen van behoorlijk bestuur/the general principles of good administration*)

Halaman **43** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



sebagaimana diatur didalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

**b. Asas Keterbukaan.**

Adalah merupakan “asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia Negara”;

Sudah jelas sejak awal, sangat nyata dan jelas proses penerbitan Objek Gugatan, khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)**, dilakukan oleh Tergugat sangat “**TERTUTUP**”, dan bertentangan dengan prinsip keterbukaan dalam asas-asas umum Pemerintahan yang baik yaitu (*algemence beginselen van behoerlijk bestuur/the general principles of good administration*) sebagaimana diatur didalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Adiministrasi Pemerintahan;

Dikarenakan terhadap penguasaan fisik objek bidang tanah oleh Orang Tua Penggugat (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** selama kurang lebih sudah mencapai 70 (tujuh puluh) tahun, diteruskan oleh Penggugat dalam penguasaanya, termasuk bidang tanah/lahan seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)**, yang di atasnya telah diterbitkan Objek Gugatan yang merupakan

Halaman **44** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



Keputusan TUN oleh Tergugat, semestinya Tergugat dalam menerbitkan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN tersebut haruslah menjalankan prinsip keterbukaan sesuai dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik yaitu (*algemence beginselen van behoorlijk bestuur/the general principles of good administration*) sebagaimana diatur didalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, tetapi yang dilakukan oleh Tergugat malahan sebaliknya dan terkesan dangat "TERTUTUP" terhadap penerbitan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN tersebut, sehingga dalam penerbitannya telah "menimpah" dan/atau terambil serta masuk pada objek bidang tanah yang dalam penguasaan fisik Penggugat, yaitu objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini tersebut;

**c. Asas Kecermatan.**

Adalah merupakan "asas yang menentukan bahwa setiap Pejabat Tata Usaha Negara dalam melakukan kegiatan penyelenggaraan Negara harus cermat dalam mengambil setiap keputusan, serta keputusan tersebut harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan tidak merugikan kepentingan pihak yang lain";

Sangat disayangkan Tergugat dalam menerbitkan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN tersebut mengabaikan prinsip kecermatan yang diatur dalam asas-asas umum Pemerintahan yang baik yaitu (*algemence beginselen van behoorlijk bestuur/the general*

Halaman **45** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



*principles of good administration*) sebagaimana diatur didalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Sangat jelas terhadap penerbitan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN, khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)**, sangat jelas merugikan Pihak Penggugat yang sampai dengan saat ini menguasai fisik objek bidang tanah, sejak oleh Orang Tua Penggugat (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** selama kurang lebih sudah mencapai 70 (tujuh puluh) tahun, diteruskan oleh Penggugat dalam penguasaannya, termasuk bidang tanah/lahan seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)**, beserta keseluruhan atas objek tanah/lahan tanah Pasini terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran Desa seluas ±8.800 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus meter persegi), dimana telah dilakukan "pengukuran sementara" oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa seluas ±11.702 m<sup>2</sup> (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi), tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**;

Halaman **46** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



d. Asas Tidak Menyalagunakan Kewenangan

Adalah merupakan “asas yang menentukan bahwa Pejabat Tata Usaha Negara, dalam setiap kegiatan penyelenggaraan Negara tidak melampaui batas kewenangan yang sudah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku”;

Bahwa sangat jelas dalam hal penerbitan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN tersebut, telah terbukti sudah melampaui batas kewenangan yang diberikan oleh Peraturan dan Perundang-Undangan karena mengabaikan prosedur dan persyaratan administrasi yang telah diatur pada Peraturan Perundang-Undangan; Terhadap penguasaan fisik objek bidang tanah, sejak Orang Tua Penggugat (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** selama kurang lebih sudah mencapai 70 (tujuh puluh) tahun, diteruskan oleh Penggugat dalam penguasaannya, termasuk bidang tanah/lahan seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)**, yang di atasnya telah diterbitkan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN oleh Tergugat, dan beserta keseluruhan atas objek tanah/lahan tanah Pasini terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran Desa seluas **±8.800 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus meter persegi)**, dimana telah dilakukan “pengukuran sementara” oleh Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman **47** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



Minahasa seluas ±11.702 m<sup>2</sup> (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi), tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, masih dikuasai oleh Penggugat, berdasar atas hukum wajib mendapat perlindungan dan/atau wajib dilindungi oleh Undang-Undang;

Oleh karena itu penerbitan Objek Gugatan yang merupakan Keputusan TUN oleh tergugat sudah jelas bertentangan dengan asas tidak menyalagunakan kewenangan dalam asas-asas umum Pemerintahan yang baik yaitu (*algemence beginselen van behoorlijk bestuur/the general principles of good administration*) sebagaimana diatur didalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

**V. Petitum / Tuntutan**

Berdasarkan keseluruhan hal-hal tersebut diatas, Penggugat memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili Perkara a quo untuk dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama PT.Ciputra Internasional yang berkedudukan di**

Halaman **48** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan, khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas  $\pm 5.618\text{m}^2$  (**kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi**);

3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut **Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas  $11.976\text{ m}^2$  (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi)** atas nama **PT.Ciputra Internasional** yang berkedudukan di Jakarta Selatan, khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas  $\pm 5.618\text{m}^2$  (**kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi**);
4. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawabannya bertanggal 3 November 2020 yang telah diverifikasi oleh Majelis Hakim pada Persidangan Elektronik (E-Court) tanggal 3 November 2020, yang mengemukakan hal - hal sebagai berikut ;

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;
2. **GUGATAN PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (VERJARING)**

Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu/daluarsa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Halaman **49** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Pendaftaran Tanah. Mengingat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101/Winangun Atas yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 24 Maret 2010, padahal ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, secara jelas dan tegas menyebutkan :

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

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana termuat dalam halaman 20 sampai dengan halaman 22 angka 4 sampai dengan angka 7 yang intinya menyatakan dalam penerbitan Objek Gugatan alas hak utamanya adalah tanah milik adat sangat bertentangan dengan

Halaman **50** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundangan yang berlaku, dalam hal ini Tergugat nyatakan dengan tegas bahwa dalil Penggugat tersebut adalah **penafsiran yang salah, keliru, dan mengada-ada, serta mengabaikan peraturan perundangan terkait lainnya**. Padahal secara jelas dan tegas dalam ketentuan **Pasal 37** Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, menyebutkan :

“Hak Guna Bangunan terjadi :

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, karena penetapan pemerintah;
- b. **mengenai tanah milik : karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.**”

Juncto **Pasal 21** Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, menyebutkan :

“Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah :

- a) Tanah Negara;
- b) Tanah Hak Pengelolaan;
- c) **Tanah Hak Milik.**”

Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan diatas, Tergugat dalam penerbitan Objek Gugatan telah sesuai prosedur dan mekanisme yang berlaku, dimana pada awalnya adalah tanah milik adat yang dimohonkan oleh pemiliknya menjadi Sertipikat Hak Milik, kemudian atas kehendak dan inisiatif sendiri

Halaman **51** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari pemilik Sertipikat Hak Milik tersebut dimohonkan perubahan hak sampai dengan peralihan haknya serta pada pemisahannya, akhirnya pada Objek Gugatan.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut

## **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 101/Winangun Atas, atas nama PT. Ciputra Internasional berkedudukan di Jakarta Selatan adalah sah dan berharga;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya bertanggal 3 November 2020 dan telah diterima pada Persidangan Elektronik (E-Court) tanggal 3 November 2020, yang mengemukakan hal – hal sebagai berikut ;

Halaman **52** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa, Tergugat II Intervensi mengajukan Eksepsi-eksepsi atas gugatan Penggugat sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 77 ayat (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan perubahannya (UU Peratun);**

**EKSEPSI GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TELAH MELEWATI TENGGANG WAKTU**

2. Bahwa, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melewati jangka waktu sebagaimana diatur dalam ketentuan-ketentuan tersebut dibawah ini :

- a. **Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara** yang menyebutkan :

*“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”*

- b. **Pasal 30 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** yang menyebutkan :

*“telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan”*

- c. **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 5.K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993 jo. Yurisprudensi Nomor: 41.K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994, jo. Yurisprudensi Nomor: 270.K/TUN/2001, tanggal 4 Mei 2002**, yang pada pokoknya menyatakan :

*“Tenggang waktu pengajuan gugatan bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara **dihitung secara kasuistis sejak***

Halaman **53** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



*saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata*

*Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan itu”;*

3. Bahwa, **Penggugat telah mengetahui adanya Objek Sengketa baik masih atas nama PT. Sarana Pinelko hingga sekarang berubah menjadi PT. Ciputra Internasional sejak tahun 2010** sebagaimana dapat dibuktikan dengan adanya hal-hal sebagai berikut :

- a. **Surat Nomor : 025/DP&P/NL/II/2010** tertanggal **25 Februari 2010**  
Perihal : Somasi / Peringatan dari PT. Sarana Pinelko yang ditujukan kepada Ibu Dorce Karundeng (Penggugat) dan Bapak Alex Rapar;
- b. **Kwitansi** tertanggal **19 Agustus 2011** dari PT. Ciputra Internasional (Tergugat II Intervensi) untuk Pembayaran Biaya Kompensasi Pembongkaran Gubuk di Tanah Kasus Karundeng (Panjar 1);
- c. **Kwitansi** tertanggal **3 Mei 2012** dari PT. Ciputra Internasional yang diterima dan ditandatangani oleh P. Pangemanan, A. Rapar dan D. Karundeng (Penggugat);

namun oleh Penggugat tidak langsung diajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara akan tetapi malah mengajukan gugatan pada tahun 2020;

4. Bahwa, apabila ditinjau dari ketentuan **Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara** maka dihitung **90 (sembilan puluh) hari sejak diterbitkannya Objek Sengketa** yaitu pada tahun **2010**, dan apabila ditinjau dari ketentuan **Pasal 30 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah** adalah **5 (lima) tahun** dari proses pembukuan hak dan dihitung dari terbitnya

Halaman **54** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



sertipikat hak guna bangunan di awal tahun 2010 atas nama PT. Sarana Pinelko maka telah melewati jangka waktu dalam mengajukan gugatannya;

5. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat II Intervensi telah dapat membuktikan mengenai Eksepsi gugatan yang diajukan oleh Penggugat melewati tenggang waktu maka sudah sepatutnya **gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan ditolak;**

**EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM**

**(LEGAL STANDING) DAN TIDAK ADA KEPENTINGAN DALAM**

**MENGAJUKAN GUGATAN**

6. Bahwa, Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*Legal Standing*) dalam mengajukan gugatan dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa, Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan tegas mengenai kedudukan hukum Penggugat atas Objek Sengketa. Penggugat **hanya menyebutkan sangat dirugikan** atas terbitnya Objek Sengketa dan Penggugat menyatakan **mengusai sebagian Objek tanah**, namun tidak disebutkan secara jelas apakah Penggugat sebagai pemilik atau hanya menempati saja ?? Adapun mengenai Register Nomor 358 Folio 059 atas nama Penggugat dengan luas  $\pm 5.618 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi) yang disebutkan Penggugat dalam dalilnya adalah **diteruskan penguasannya** dari orang tua Penggugat atas hal tersebut apakah Penggugat sebagai ahli waris atau hanya menempati ??

- b. Bahwa, mengacu pada ketentuan **Pasal 1 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Pedoman**

Halaman **55** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



Beracara Dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan

:

*“Penggugat adalah Pihak yang Berhak terdiri atas perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan, yang meliputi :*

- a. Pemegang hak atas tanah;*
- b. Pemegang pengelolaan;*
- c. Nadzir untuk tanah wakaf;*
- d. Pemilik tanah bekas milik adat;*
- e. Masyarakat hukum adat;*
- f. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;*
- g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau*
- h. Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.”*

Namun Penggugat dalam perkara ini tidak menjelaskan mengenai dasar memiliki atau menguasai tanah Objek Sengketa sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan sehingga berdasarkan hal tersebut telah jelas Penggugat tidak memiliki kedudukan (*Legal Standing*) dalam mengajukan gugatan;

- c. Bahwa, mengacu pada **Pasal 5 ayat (1) huruf d Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2016 Tentang Pedoman**

Halaman **56** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



Beracara Dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk  
Kepentingan Umum Pada Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan

*Uraian yang menjadi dasar gugatan :*

1. Kewenangan pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 2;
2. **Kedudukan hukum (legal standing) Penggugat;**
3. Pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diumumkannya penetapan lokasi;
4. Alasan-alasan gugatan berupa fakta-fakta keberatan Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa penerbitan penetapan lokasi oleh Tergugat melanggar peraturan perundang undangan dan asas asas umum pemerintahan yang baik.

maka berdasarkan ketentuan tersebut diatas dapat dibuktikan Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) sehingga tidak berhak untuk menggugat sehingga gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat tidak berdasar hukum dan patut untuk dinyatakan tidak memenuhi syarat formil gugatan;

- d. Bahwa, dengan tidak adanya kedudukan hukum (*Legal Standing*) Penggugat dalam mengajukan gugatan maka dapat pula dibuktikan penggugat tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 53 ayat (1) UU Peratun** mengenai orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan sehingga atas hal tersebut syarat formal dalam mengajukan gugatan sengketa tata usaha Negara tidak terpenuhi;

Halaman **57** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat II Intervensi dapat membuktikan mengenai Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) dan tidak ada kepentingan dalam mengajukan gugatan oleh karenanya sudah sepatutnya **gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*)**;

**EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)**

7. Bahwa, Gugatan Penggugat kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa, dalam romawi III Terhadap Alas Hak dan Kepentingan Penggugat nomor 5 halaman 13 dan 14 menyebutkan orang tua Penggugat memiliki beberapa anak sebagai berikut :

1. Anak Pertama : Alm. Wau Karundeng (sudah meninggal dan tidak mempunyai keturunan);
2. Anak Kedua : Dortje Buang Karundeng;
3. Anak Ketiga : Alex Karundeng;
4. Anak Keempat : Alfrets Karundeng.

sedangkan Penggugat sendiri menyebutkan dalam dalilnya menguasai sebagian Objek Sengketa dikarenakan meneruskan penguasaannya dari orang tua Penggugat yang telah meninggal dunia namun dalam gugatan ini Penggugat tidak melibatkan saudara – saudaranya yang lain sebagai pihak maka sangat tepat apabila dinyatakan gugatan ini kurang pihak;

b. Bahwa, disebutkan dalam **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 576 K/Sip/1973 tanggal 25 November 1975** yaitu :

Halaman **58** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



***“Gugatan tidak dapat diterima karena hanya seorang ahli waris yang menggugat, tidak dapat dibenarkan”***

Dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2438

**K/Sip/1980** tanggal 22 maret 1982 yang pada pokoknya

mempertimbangkan yaitu :

***“Gugatan tidak dapat diterima karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam sengketa”***

Maka telah tepat jika gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan semua ahli waris tidak turut sebagai pihak dalam gugatan;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Tergugat II Intervensi dapat membuktikan mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Excetio Plurium Litis Consortium*) oleh karenanya sudah sepatutnya **gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*)**;

**EKSEPSI GUGATAN TIDAK DIDASARKAN PADA ALASAN-ALASAN YANG LAYAK ATAU DASAR GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)**

8. Bahwa, dalam gugatan Penggugat tidak secara jelas menyebutkan kedudukan hukum (*Legal Standing*) Penggugat, apakah sebagai pemilik, ahli waris atau hanya menguasai saja sehingga Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*Legal Standing*) untuk mengajukan gugatan sehingga isi dalam gugatan menjadi kabur dan tidak bersar hukum (*Obscuur Libel*);
9. Bahwa, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dalam posita gugatan mengenai dalam hal apa Objek Sengketa bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersifat

Halaman **59** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

procedural/formal, materiil/substansial dan tidak berwenang termasuk rincian mengenai bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana disebutkan dalam ketentuan **Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b**

**UU Peratun TIDAK TERPENUHI;**

10. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat II Intervensi telah dapat membuktikan Eksepsi gugatan tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak atau dasar gugatan kabur (obscuur libel) maka sudah sepatutnya **gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*)**;

11. Bahwa, **EKSEPSI GUGATAN YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TELAH MELEWATI TENGGANG WAKTU** yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi diatas telah dapat dibuktikan maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Mengadili dan Memeriksa perkara ini untuk dapat menyatakan gugatan Penggugat ditolak;

12. Bahwa, **EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) DAN TIDAK ADA KEPENTINGAN DALAM MENGAJUKAN GUGATAN, EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) dan EKSEPSI GUGATAN TIDAK DIDASARKAN PADA ALASAN-ALASAN YANG LAYAK ATAU DASAR GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)** yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi diatas telah dapat dibuktikan maka mohon kepada Majelis Hakim Yang Mengadili dan Memeriksa perkara ini untuk dapat **menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijkverklaard*)**;

Halaman **60** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi mohon diulang Dalam Pokok Perkara ini dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan;
2. Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat baik dalam positanya maupun dalam petitumnya kecuali apa yang dinyatakan benar oleh Tergugat II Intervensi;
3. Bahwa, Tergugat II Intervensi **menolak dalil-dalil Penggugat mengenai Objek Sengketa** karena Objek Gugatan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan secara sah, sebagaimana dapat dijelaskan sebagai berikut :
  - a. **Diterbitkan secara procedural** yaitu Objek Sengketa diperoleh oleh Tergugat II Intervensi melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 215/200 tertanggal 26 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Althur Alexander Ronald Wakkary, S.H., M.Kn., M.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Minahasa antara PT. SARANA PINELKO sebagai Penjual dengan PT. CIPUTRA INTERNASIONAL sebagai Pembeli yang kemudian jual beli tersebut telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa sehingga sekarang beralih menjadi atas nama Tergugat II Intervensi sesuai dengan ketentuan **Pasal 34 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah** yang menyebutkan :

(2) **Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena :**

Halaman **61** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. penyertaan dalam modal;
- d. hibah;
- e. pewarisan.

**(3) Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.**

Bahwa, mulanya sebelum beralih ke Tergugat II Intervensi Objek Sengketa tersebut dipegang Hak Guna Bangunannya oleh PT. Sarana Pinelko dengan dasar Permohonan Pemisahan tertanggal 22 Februari 2010.

- b. Bahwa, apabila dihitung dari awal terbitnya Objek Sengketa atas nama PT. Sarana Pinelko pada tahun 2010 hingga jangka waktu 5 (lima) tahun yaitu pada tahun 2015 tidak ada keberatan, jika dikaitkan dengan ketentuan **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** yang menyebutkan:

*“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang*

Halaman **62** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



*bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”*

Maka Objek Sengketa sah dan memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik. Atas hal tersebut maka dapat dibuktikan Objek Sengketa yang Hak Guna Bangunannya dipegang oleh Tergugat II Intervensi diterbitkan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

- c. **Diterbitkan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang bersifat materiil atau substansial** yaitu berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah khususnya pada ketentuan Bab III mengenai Pemberian Hak Guna Bangunan (Pasal 19 s/d pasal 38);
- d. **Diterbitkan oleh pejabat yang berwenang** yaitu oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa (Tergugat) sebagaimana diatur dalam ketentuan **Pasal 34 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah;**

Berdasarkan hal tersebut maka telah jelas Objek Sengketa diterbitkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat prosedural, materiil dan diterbitkan oleh pihak yang berwenang;

4. Bahwa, Tergugat II Intervensi **menolak mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan**, dikarenakan hal-hal sebagai berikut :
  - a. Bahwa, apabila ditinjau dari awal terbit Objek Sengketa yaitu pada tahun 2010 atas nama pemegang hak bangunan PT. Sarana Pinelko maka

Halaman **63** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



berdasarkan ketentuan **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah** mengenai jangka waktu keberatan terhadap terbitnya Objek Sengketa adalah 5 (lima) tahun sejak terbitnya Objek Sengketa, yang apabila dihitung dari masuknya gugatan aquo telah lewat jangka waktu untuk menggugat, berdasarkan hal tersebut maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk menuntut tanah Objek Sengketa tersebut yang saat ini pemegang hak guna bangunan atas tanah Objek Sengketa adalah Tergugat II Intervensi;

b. Bahwa, apabila ditinjau dari ketentuan-ketentuan tersebut dibawah ini :

1. **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012.** Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa:

- ***“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”***
- ***“Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak.”***

2. **Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan** yang pada intinya menyatakan :

- a. ***Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:***

Halaman **64** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



- 1) *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;*
- 2) ***Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;***
- 3) *Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
  - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).*
  - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
  - *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.*

***b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :***

- 1) *Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;*
- 2) *Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;*
- 3) *Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;*
- 4) ***Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.***

Halaman **65** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



Berdasarkan dari ketentuan tersebut maka dapat disimpulkan Pembeli yang beritikad baik adalah apabila ia membeli tanah sesuai dengan prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah, sehingga dapat dibuktikan Tergugat II Intervensi adalah pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum dan sebagai pemegang hak gunan bangunan atas tanah Objek Sengketa;

5. Bahwa, Tergugat II **menolak mengenai alas hak dan kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan** dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

a. Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Penggugat nomor 1) s/d 7 pada halaman 10 s/d 15 dengan argumentasi hukum sebagai berikut :

- 1) Bahwa, Penggugat tidak berhak atas Objek Sengketa karena tidak jelas maksud diteruskan penguasaannya dan diserahkan kepada Penggugat karena apabila didasarkan pada waris tentunya surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana hal ini diatur sesuai ketentuan Pasal 42 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 2) Bahwa, jika benar dalil Penggugat yang menyatakan *“telah ada kesepakatan secara bersama dan diserahkan kepada Penggugat”* pada nomor 7) halaman 14 s/d 15, tentunya hal tersebut dicantumkan diawal sebagai *legal standing* dalam mengajukan gugatan namun

Halaman **66** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



faktanya dalam gugatan tidak dicantumkan dan lagi ada **Surat Keterangan Kesaksian tertanggal 12 Juli 2008** menyebutkan Felix Karundeng memiliki para ahli waris adalah anak-anaknya yaitu :

1. Dortje Buang Karundeng;
2. Alex Karundeng;
3. Alfraits Karundeng;

hal tersebut oleh karenanya sangat diragukan kebenarannya karena jauh sebelum Tergugat II Intervensi memegang hak guna bangunan terhadap tanah Objek Sengketa diketahui terdapat **Surat Keterangan tertanggal 4 Juni 1986** yang berisi penerimaan uang untuk pembayaran ganti rugi terhadap tanah garapan bersama tanaman didalamnya di kebon Ranowu Bawah Dusun VI Pineleng yang ditandatangani oleh Ema Pengemanan, Dorce Karundeng (Penggugat), Alex Karundeng dan Alfrets Karundeng (saudara dari Penggugat) sebagai penerima uang;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas membuktikan Objek Sengketa tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);

- b. Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Penggugat nomor 8) s/d 10 pada halaman 15 s/d 17 dengan argumentasi hukum sebagai berikut :
- 1) Bahwa, apabila benar Penggugat telah menguasai tanah Objek Sengketa dari orang tua Penggugat selama kurang lebih mencapai 70 (tujuh Puluh) tahun kenapa ada **Surat Keterangan tertanggal 4 Juni 1986** yang berisi surat penerimaan uang atas ganti rugi tanah garapan

Halaman **67** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



bersama tanaman didalamnya di kebun Ranowu Bawah Dusun VI Pineleng ?

- 2) Bahwa, terhadap Surat Keterangan Pengukuran Tanah Nomor : 594/211/2006/VI-2008 tertanggal 26 April 2008 yang disebutkan dalam dalil Penggugat nomor 9 pada halaman 16 telah ada Surat Keterangan Nomor : 032/HT/2006/III-2011 tertanggal 16 Maret 2011 yang diterbitkan oleh Hukum Tua Desa Winangun Atas yang berisi mengenai pembatalan terhadap Surat Keterangan Ukur (SKU) yang dimohonkan oleh Keluarga Karundeng atas tanah yang terletak di Desa Winangun Atas Jaga III yang bernama Ranowau, berdasarkan hal tersebut maka Surat Pengukuran tanah yang didalilkan oleh Penggugat diragukan kekuatan hukumnya;
- 3) Bahwa, apabila dihitung jangka waktu dari **Surat Keterangan tertanggal 4 Juni 1986** sampai dengan diajukan gugatan aquo pada tahun 2020 terhitung 34 (tiga puluh empat) tahun telah dilepaskan penguasaan hak atas tanah di kebun Ranowau bawah Dusun VI Pineleng maka dihitung dari mana dalik Penggugat yang menyatakan telah menguasai tanah Objek Sengketa kurang lebih 70 (tujuh puluh) tahun dan atas dasar apa ?

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas telah jelas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat hanya berdasarkan kepemilikan namun tidak membuktikan adanya Objek Sengketa bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);

Halaman **68** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



- c. Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Penggugat nomor 11 pada halaman 17 dikarenakan Penggugat telah menerima biaya penggantian gubuk keluarga Karundeng berdasarkan **Kwitansi tertanggal 3 Mei 2012** dari PT. Ciputra Internasional yang diterima dan ditandatangani oleh P. Pangemanan, A. Rapar dan D. Karundeng (Penggugat) juga berdasarkan **Kwitansi tertanggal 19 Agustus 2011** sehingga tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan "*Penggugat belum dilakukan ganti rugi atas hak penguasaan objek bidang tanah tersebut, termasuk sebagiannya yaitu khusus sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas  $\pm 5.618 m^2$* ";

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat mengenai alas hak dan kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan dinyatakan ditolak karena tidak terbukti ;

6. Bahwa, Tergugat II Intervensi **menolak mengenai Posita / Dasar Gugatan** dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Penggugat nomor 1 pada halaman 17 s/d 18 dengan argumentasi hukum sebagai berikut :

- 1) Bahwa, Objek Sengketa atas nama pemegang Hak Guna Bangunan yaitu PT. Ciputra Internasional telah sesuai dengan ketentuan **Pasal 34 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah** yaitu Tergugat II Intervensi memperoleh Hak Guna Bangunan melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 215/200 tertanggal 26 Juli 2020 yang dibuat

Halaman **69** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadapan Althur Alexander Ronald Wakkary, S.H., M.Kn., M.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Minahasa antara PT. SARANA PINELKO sebagai Penjual dengan PT. CIPUTRA INTERNASIONAL sebagai Pembeli yang kemudian jual beli tersebut telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa sehingga sekarang beralih menjadi atas nama Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 101/Winangun Atas, atas nama PT. Ciputra Internasional, dengan tanggal berakhirnya hak 24 Maret 2034, NIB : 1803242200464 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Minahasa (Objek Sengketa);

- 2) Bahwa, dikarenakan penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan ketentuan **Pasal 34 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah** maka telah berkesesuaian dengan ketentuan Pasal 2 ayat (4), Pasal 3 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pasal 18B ayat (2) Undang-undang Dasar 1945 jo. Pasal 12 ayat (1) huruf (a), Pasal 14 ayat (1) (2) huruf (b), pasal 17 ayat (1) (2) (3), Pasal 18 ayat (1) (2) (3) (4), Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 21 ayat (1) (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Asas-asas

Halaman **70** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana yang telah di dalilkan oleh Penggugat ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat nomor 1 pada halaman 17 s/d 18 dinyatakan ditolak karena tidak terbukti ;

b. Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Penggugat nomor 2 s/d 4 pada halaman 18 s/d 20 dengan argumentasi hukum sebagai berikut :

1) Bahwa, apabila benar Penggugat berhak atas sebagian tanah Objek Sengketa apa yang menjadi dasar peralihan haknya apabila tanah Objek Sengketa yang didalilkan oleh Penggugat berasal dari orang tua Penggugat ?

2) Bahwa, Tergugat telah tepat menerbitkan Objek Sengketa karena berdasarkan Akta Jual Beli sehingga beralih menjadi atas nama Tergugat II Intervensi sehingga telah sesuai dengan ketentuan **Pasal 34 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah ;**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat 2 s/d 4 pada halaman 18 s/d 20 dinyatakan ditolak karena tidak terbukti dan hanya membahas kepemilikan Penggugat atas sebagian Objek Sengketa ;

c. Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Penggugat nomor 5 s/d 8 pada halaman 21 s/d 26 dengan argumentasi hukum sebagai berikut :

Halaman **71** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



- 1) Bahwa, Tergugat II Intervensi memegang Hak Guna Bangunan atas tanah Objek Sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 215/200 tertanggal 26 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Althur Alexander Ronald Wakkary, S.H., M.Kn., M.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Minahasa antara PT. SARANA PINELKO sebagai Penjual dengan PT. CIPUTRA INTERNASIONAL sebagai Pembeli dan mengetahui telah bersertipikat sejak tahun 2010;
- 2) Bahwa, Tergugat II Intervensi adalah pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum sebagaimana diatur dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 tahun 2012. Di dalam butir ke-IX dan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan** sebagaimana yang telah dijelaskan diatas nomor 4 halaman 9 ;
- 3) Bahwa, Penggugat telah menerima penggantian gubuk keluarga Karundeng dari Tergugat II Intervensi berdasarkan **Kwitansi** tertanggal **19 Agustus 2011** dari PT. Ciputra Internasional (Tergugat II Intervensi) untuk Pembayaran Biaya Kompensasi Pembongkaran Gubuk di Tanah Kasus Karundeng (Panjar 1) dan **Kwitansi** tertanggal **3 Mei 2012** dari PT. Ciputra Internasional yang diterima dan ditandatangani oleh P. Pangemanan, A. Rapar dan D. Karundeng (Penggugat);

Halaman **72** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat 5 s/d 8 pada halaman 21 s/d 26 dinyatakan ditolak karena tidak terbukti dan Objek Sengketa tidak terdapat cacat administrasi dan cacat prosedur dalam penerbitannya ;

d. Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Penggugat nomor 9 pada halaman 26 dikarenakan tidak jelas pengusaan tanah Objek Sengketa oleh Penggugat berdasarkan apa jika Penggugat memperoleh tanah Objek Sengketa karena meneruskan dari orang tua Penggugat, atas hal tersebut maka dalil Penggugat pada nomor 9 pada halaman 26 sudah sepatutnya ditolak dan dinyatakan kabur (*Obscuur Libel*);

e. Bahwa, Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Penggugat nomor 10 pada halaman 26 s/d 31 dikarenakan Tergugat II Intervensi memperoleh Hak Guna Bagunan atas tanah Objek Sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 215/200 tertanggal 26 Juli 2020 yang dibuat dihadapan Althur Alexander Ronald Wakkary, S.H., M.Kn., M.H. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Minahasa antara PT. SARANA PINELKO sebagai Penjual dengan PT. CIPUTRA INTERNASIONAL sebagai Pembeli dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 101/Winangun Atas, atas nama PT. Ciputra Internasional, dengan tanggal berakhirnya hak 24 Maret 2034, NIB : 1803242200464 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Minahasa (Objek Sengketa) sehingga telah berkesesuaian dengan ketentuan **Pasal 34 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna**

Halaman **73** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



**Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah** dan telah berkesesuaian dengan Asas Kepastian Hukum, Asas Keterbukaan, Asas Kecermatan dan Asas Tidak Menyalahgunakan Kewenangan maka berdasarkan hal tersebut dalil Penggugat nomor 10 pada halaman 26 s/d 31 tidak terbukti dan patut untuk ditolak;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat mengenai Posita / Dasar Gugatan dinyatakan ditolak karena tidak terbukti;

7. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka penerbitan Objek Sengketa yang hak guna bangunannya dipegang oleh Tergugat II Intervensi adalah sah dan tidak terdapat hal-hal sebagai berikut :

- **Objek Sengjeta TIDAK TERBUKTI** terdapat cacat administrasi dan cacat atas Objek Sengketa sebagaimana yang di dalilkan oleh Penggugat;
- **Objek Sengketa TIDAK MELANGGAR** ketentuan-ketentuan sebagai berikut : Pasal 2 ayat (4), Pasal 3 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pasal 18B ayat (2) Undang-undang Dasar 1945 jo. Pasal 12 ayat (1) huruf (a), Pasal 14 ayat (1) (2) huruf (b), pasal 17 ayat (1) (2) (3), Pasal 18 ayat (1) (2) (3) (4), Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 21 ayat (1) (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana yang telah di dalilkan oleh Penggugat ;

Halaman **74** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka sangat beralasan hukum dan tepat apabila gugatan Penggugat dinyatakan ditolak karena tidak terbukti dan tidak berdasar hukum;

Berdasarkan uraian, argumentasi hukum dan bukti-bukti yang kuat sebagaimana diuraikan diatas maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Yang Memeriksa, Memutus dan Menyelesaikan Sengketa tata Usaha Negara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## M E N G A D I L I :

### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Penggugat yang terdaftar dalam perkara nomor : 34/G/2020/PTUN.SMD di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*) ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 101/Winangun Atas atas nama PT. Ciputra Internasional, dengan tanggal berakhirnya hak 24 Maret 2034, NIB : 1803242200464 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Minahasa sesuai Surat Ukur Tanggal 25 Maret 2010 Nomor : 101/Winangun Atas/2010 dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Desa/Kelurahan : Winangun Atas, Kecamatan : Pineleng, Kabupaten/Kota : Minahasa, Propinsi : Sulawesi Utara telah sesuai

Halaman **75** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

3. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 101/Winangun Atas atas nama PT. Ciputra Internasional, dengan tanggal berakhirnya hak 24 Maret 2034, NIB : 1803242200464 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Minahasa sesuai Surat Ukur Tanggal 25 Maret 2010 Nomor : 101/Winangun Atas/2010 dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas sebidang tanah pekarangan yang terletak di Desa/Kelurahan : Winangun Atas, Kecamatan : Pineleng, Kabupaten/Kota : Minahasa, Propinsi : Sulawesi Utara adalah sah dan berlaku ;
4. Menghukum dan membebankan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat;

### ATAU

Mohon Putusan yang adil dalam suatu peradilan yang patut dan baik (ex *aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik bertanggal 11 November 2020 yang telah diterima pada Persidangan Elektronik (E-Court) tanggal 18 November 2020 yang pada pokoknya menyatakan membantah dalil Jawaban Tergugat dan bertetap pada dalil - dalil Gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Replik bertanggal 11 November 2020 yang diterima lewat Persidangan Elektronik (E-Court) tanggal 11 November 2020 yang pada

Halaman **76** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya menyatakan membantah dalil Jawaban Tergugat II Intervensi dan bertetap pada dalil - dalil Gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik bertanggal 25 November 2020 yang di diterima pada persidangan Elektronik (E-Court) tanggal 25 November 2020 yang pada pokoknya menyatakan membantah Replik Penggugat dan bertetap pada dalil - dalil Jawabannya ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik bertanggal 2 Desember 2020 dan diterima pada Persidangan Elektronik (E-Court) tanggal 2 Desember 2020 yang pada pokoknya menyatakan membantah Replik Penggugat dan bertetap pada dalil - dalil Jawabannya ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat - surat yang diberi tanda bukti P - 1 sampai dengan bukti P - 16, yang telah diberi meterai cukup dan dicocokkan dengan asli atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, dengan perincian sebagai berikut ;

1. Bukti P - 1 : Berita Acara Penelitian dan Pengukuran Tanah Nomor : 358/BAP/II/1995 tertanggal 26 Februari 1995 (Fotokopi sesuai Aslinya) ;
2. Bukti P - 2 : Surat Keterangan Nomor : 59/A/SK/I/2018 tertanggal 26 Januari 2018 (Fotokopi sesuai dengan Legalisir) ;
3. Bukti P - 3 : Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 15 Februari. (Fotokopi sesuai Aslinya) ;

Halaman **77** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P - 4 : Surat Keterangan tertanggal 16 April 2013. (Fotokopi sesuai Aslinya) ;
5. Bukti P - 5 : Dokumen KTP atas nama Dortje Buang Karundeng (Fotokopi sesuai Aslinya) ;
6. Bukti P - 6 : Dokumen KTP atas nama Alex Karundeng (Fotokopi sesuai Aslinya) ;
7. Bukti P - 7 : Dokumen KTP atas nama Aleksander Rapar (Fotokopi sesuai Aslinya) ;
8. Bukti P - 8 : Dokumen Uraian Keterangan Dortje Buang Karundeng pada persidangan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo tanggal 20 Januari 2021 (Fotokopi sesuai Aslinya) ;
9. Bukti P - 9 : Dokumen Surat Pernyataan Dortje Buang Karundeng berkaitan dengan pemberian keterangan kami pada persidangan hari Rabu, tanggal 20 Januari 2021 dalam Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo (Fotokopi sesuai Aslinya) ;
10. Bukti P - 10 : Dokumen Uraian Keterangan Alex Karundeng pada persidangan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo tanggal 20 Januari 2021 (Fotokopi sesuai Aslinya) ;
11. Bukti P - 11 : Dokumen Surat Pernyataan Alex Karundeng berkaitan dengan pemberian keterangan kami pada persidangan hari Rabu, tanggal 20 Januari 2021 dalam Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo (Fotokopi sesuai Aslinya) ;

Halaman **78** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti P-12 : Dokumen Uraian Keterangan Aleksander Rapar pada persidangan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo tanggal 20 Januari 2021 (Fotokopi sesuai Aslinya) ;
13. Bukti P-13 : Dokumen Surat Pernyataan Aleksander Rapar berkaitan dengan pemberian keterangan kami pada persidangan hari Rabu, tanggal 20 Januari 2021 dalam Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo (Fotokopi sesuai Aslinya) ;
14. Bukti P-14 : Contoh tanda tangan Dortje Buang Karundeng yang juga telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim bertanda tangan pada saat persidangan (Asli) ;
15. Bukti P-15 : Contoh tanda tangan Alex Karundeng yang juga telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim bertanda tangan pada saat persidangan (Asli) ;
16. Bukti P-16 : Contoh tanda tangan Aleksander Rapar yang juga telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim bertanda tangan pada saat persidangan (Asli) ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat telah menghadirkan 5 (lima) orang saksi yang bernama **NOLDY LALAWI, FRANS ANDRIS, RATNA HASAN, FRANSISKUS ANDRIS** dan **WEMPIE RAPAR** yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji di Persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Saksi : **NOLDY LALAWI**

Halaman **79** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



- Bahwa, Saksi mengetahui batas tanah yang diklaim oleh Penggugat, yaitu:
  - Utara : Berbatasan dengan jalan, Pelealu, dan Lintje Moningka;
  - Selatan : Berbatasan dengan Perumahan Citraland dan jalan;
  - Timur : Berbatasan dengan Sungai;
  - Barat : Berbatasan dengan Candra;
- Bahwa, Saksi mengetahui luas tanah yang diklaim dimiliki oleh Penggugat adalah  $\pm$  1 Ha;
- Bahwa, tanah yang diklaim dimiliki oleh Penggugat tersebut awalnya berasal dari orangtua Penggugat atas nama Felix Karundeng;
- Bahwa, Felix Karundeng meninggal dunia tahun 1979;
- Bahwa, tanah tersebut telah tercatat di Desa atas nama Penggugat dengan nomor register 358 dan nomor folio 059;
- Bahwa, asal tanah tersebut adalah tanah adat;
- Bahwa, sejak tahun 1995 tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa, Felix Karundeng sejak menguasai tanah tersebut telah mengolahnya menjadi kebun, yang selanjutnya juga dilakukan oleh Penggugat;
- Sejak dikuasai oleh Felix Karundeng, diatas bidang tanah tersebut telah dibangun pondok perkebunan oleh Felix Karundeng;
- Bahwa, pernah ada pihak Citraland yang membongkar pondok tersebut pada tahun 2012, yang kemudian ada proses damai, dimana pihak

Halaman **80** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



Citriland memberikan ganti rugi kepada pihak Penggugat atas pembongkaran pondok tersebut sebesar Rp. 2.500.000;

- Bahwa, tanah tersebut belum pernah dijual kepada pihak lain oleh Penggugat;
- Bahwa, tidak terdapat tanah milik Daniel Waani di dekat bidang tanah tersebut. Sepengetahuan Saksi tanah milik Daniel Waani berada di seberang sungai;
- Bahwa, sebagian tanah milik Penggugat tersebut digunakan untuk jalan perumahan oleh Citriland dengan perjanjian akan digunakan bersama;
- Bahwa, Penggugat memiliki 2 saudara yaitu Alex Karundeng dan Alfred Karundeng;
- Bahwa, saksi tidak pernah mendengar bahwa saudara-saudara Penggugat tersebut menjual bidang tanah yang bersangkutan;
- Bahwa, selama menguasai bidang tanah tersebut tidak ada pihak lain yang berkeberatan hingga adanya sengketa saat ini.

## 2. Saksi: **FRANS ANDRIS**

- Bahwa, orangtua Saksi memiliki sebidang tanah yang saat ini telah beralih menjadi milik Candra melalui jual beli pada sekitar tahun 1994, dan berada di sebelah barat tanah yang diklaim oleh Penggugat;
- Bahwa, sejak usia 12 tahun Saksi sering berkunjung ke tanah milik Felix Karundeng yang saat ini telah beralih kepada Penggugat;
- Bahwa, Saksi mengetahui batas tanah yang diklaim oleh Penggugat, yaitu:  
Utara : Berbatasan dengan Keluarga Pelealu;

Halaman **81** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Tidak tahu;  
Timur : Dahulu berbatasan dengan Sungai, sekarang jalan;  
Barat : Berbatasan dengan tanah orangtua saksi, sekarang atas nama Candra;

- Bahwa, sepengetahuan Saksi, Felix Karundeng menguasai tanah tersebut dengan cara mengolah kebun, dan bertempat tinggal di tanah tersebut;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui tentang tanah Daniel Waani di dekat tanah tersebut;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, tanah Daniel Waani berada di seberang sungai dan dahulunya adalah milik Pelealu;
- Bahwa, dahulunya batas sebelah selatan tanah yang diklaim milik Penggugat tersebut adalah tanah Johny Tahiru.

### 3. Saksi: **RATNA HASAN**

- Bahwa, sepengetahuan Saksi, Penggugat telah menguasai tanah tersebut sejak lama;
- Bahwa, Saksi pernah menempati tanah tersebut selama ± 3 tahun sejak tahun 2010;
- Bahwa, diatas tanah tersebut, Saksi membuka warung untuk menjual;
- Bahwa, selama menjual diatas bidang tanah tersebut, Saksi tidak pernah mendapat teguran/surat peringatan dari pihak Citraland atau PT. Sarana Pinelko, maupun pihak lainnya;
- Bahwa, untuk tinggal dan membuka warung diatas bidang tanah tersebut, Saksi mendapat izin dari anak Penggugat;

Halaman **82** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



- Bahwa, sepengetahuan Saksi, pondok (gubuk) lebih dahulu ada, baru kemudian jalan;
- Bahwa, sebelum ditempati Saksi, pondok (gubuk) tersebut telah lebih dahulu ditempat oleh Jefri Rapar (anak Penggugat).

4. Saksi: **FRANSISKUS ANDRIS**

- Bahwa, Saksi sebelumnya bekerja di PT. Red Line;
- Bahwa, selanjutnya oleh PT. Red Line, Saksi ditempatkan sebagai Satpam di royal regency lalu royal highland, greenwood dan westwinter park;
- Bahwa, jarak westwinter park dengan tanah yang di atasnya terdapat objek sengketa adalah  $\pm$  100 M;
- Bahwa, Saksi tidak pernah melihat pihak Citraland memberikan teguran atas orang yang tinggal diatas bidang tanah tersebut;
- Bahwa, sepengetahuan Saksi, saat itu yang tinggal diatas bidang tanah tersebut bernama Ratna Hasan;
- Bahwa, diatas bidang tanah tersebut terdapat 3 pondok (gubuk);
- Bahwa, tanah tersebut tidak termasuk dalam cluster.

5. Saksi: **WEMPIE RAPAR**

- Bahwa, tanah yang diklaim milik Penggugat adalah tanah adat;
- Bahwa, tanah tersebut sejak tahun 1960-an telah dikuasai oleh Felix Karundeng dan terdapat pondok (gubuk) diatasnya;
- Bahwa, Saksi mengetahui batas tanah yang diklaim oleh Penggugat, yaitu:  
Utara : Berbatasan dengan Ibu Lintje Moningka;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Berbatasan dengan Bapak Andries;  
Timur : Dahulu berbatasan dengan Kuala/Sungai;  
Barat : Berbatasan dengan Bapak Candra;

- Bahwa, batas-batas tanah tersebut telah tercatat di Desa Pineleng sejak tahun 1990-an;
- Bahwa, tanah milik PT. Sarana Pinelko berada di seberang sungai;
- Bahwa, atas bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat tersebut tidak pernah ada jual beli;
- Bahwa, terdapat batas besi diatas bidang tanah tersebut yang diletakkan oleh Penggugat;
- Bahwa, sepengetahuan saksi, luas tanah yang diklaim oleh Penggugat ± 1 Ha;
- Bahwa, yang terlebih dahulu ada adalah pondok (gubuk) baru kemudian jalan;
- Bahwa, pondok (gubuk) yang pertama telah ada sebelum tahun 1990-an;
- Bahwa, Daniel Waani memiliki bidang tanah yang terletak di seberang kuala/sungai.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil jawabannya, Tergugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang diberi tanda bukti T - 1 sampai dengan bukti T - 14, yang telah diberi meterai cukup dan dicocokkan dengan asli atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, dengan perincian sebagai berikut ;

Halaman **84** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti T - 1 : Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 85/Winangun Atas An. PT. SARANA PINELCO (Fotokopi sesuai Aslinya) ;
2. Bukti T - 2 : Buku Tanah sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas An. PT. CIPUTRA INTERNASIONAL ; (fotocopy sesuai dengan asli) ;
3. Bukti T - 3 : Surat Keterangan Kesaksian yang membuat Kesaksian 1. P. S. Koraag dan 2. Marthinus Palantung yang ditandatangani oleh Hukum Tua Pineleng I tertanggal 7 April 2003 (Fotokopi sesuai Aslinya);
4. Bukti T - 4 : Akta Jual Beli No. 75/12/III/1977 tanggal 1 Februari 1977 antara Petrus J M. Raming sebagai Pihak I (Penjual) dengan D. Waani sebagai Pihak II (Pembeli); (Sesuai dengan asli) ;
5. Bukti T - 5 : Akta Jual Beli No. 74/12/III/1977 tanggal 28 Maret 1977 antara A. PAATH sebagai Pihak I (Penjual) dengan D. Waani sebagai Pihak II (Pembeli) (Fotokopi sesuai Aslinya);
6. Bukti T - 6 : Akta Jual Beli No. 76/12/III/1977 tanggal 28 Maret 1977 antara A. Paath sebagai Pihak I (Penjual) dengan D. Waani sebagai Pihak II (Pembeli) ( sesuai asli) ;
7. Bukti T - 7 : Kwitansi pembayaran Pelunasan harga kebun beserta tanamannya di Kelo (Sario) Kepolisian Desa Pineleng seluas

Halaman **85** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

± 1,7 hektar tanggal 6 Nopember 1979 sejumlah Rp.

600.000,-, tanggal 6 Nopember 1979 sejumlah Rp.

600.000,- tanggal 18 Oktober 1979 sejumlah Rp. 1.000.000,-

tanggal 18 Oktober 1979 sejumlah Rp. 1.000.000,- dari D.

Waani dan Yang menerima P. Mokodompit (Fotokopi sesuai

Aslinya);

8. Bukti T - 8 : Surat Penjualan Tanah tanggal 14 Maret 1987 antara Decker Tulangow sebagai Penjual dan Daniel Waani sebagai Pembeli (sesuai aslinya) ;

9. Bukti T - 9 : Surat Jual Beli Tanah tanggal 2 Agustus 1986 sebagai Penjual Piet Hein Somba kepada Daniel Waani ( sesuai aslinya).

10. Bukti T - 10 : Hasil Print out Peta Koordinat (dengan Citra Setelit) SHGB No. 37/Pineleng I dan SHGB No. 101/Winangun Atas (Fotokopi sesuai Aslinya) ;

11. Bukti T - 11 : Hasil Print out Peta Koordinat (tanpa Citra Setelit) SHGB No. 37/Pineleng I dan SHGB No. 101/Winangun Atas (Fotokopi sesuai Aslinya) ;

12. Bukti T - 12 : Hasil Print out Peta Identifikasi Lapangan dengan Citra Satelit (Fotokopi sesuai Aslinya) ;

13. Bukti T - 13 : Hasil Print out Peta Identifikasi Lapangan tanpa Citra Satelit (Fotokopi sesuai Aslinya) ;

Halaman **86** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti T - 14 : Hasil Print out Peta Situasi dengan Citra Satelit (Fotokopi sesuai Aslinya) ;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli di Persidangan meskipun telah diberikan kesempatan secara patut oleh Majelis Hakim untuk menghadirkan saksi maupun ahli ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi di persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang diberi tanda bukti T.II.Intv - 1 sampai dengan bukti T.II.Intv - 24 , yang telah diberi meterai cukup dan dicocokkan dengan asli atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, dengan perincian sebagai berikut ;

1. Bukti T.II.Intv-1 : Akta Jual Beli Nomor : 215/2020 tertanggal 26 Juni 2020 85/Winangun Atas atas nama PT. SARANA PINELCO (Fotokopi sesuai Salinan) ;
2. Bukti T.II.Intv-2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 101/Winangun atas nama. PT. CIPUTRA INTERNASIONAL; (fotocopy sesuai dengan asli) ;
3. Bukti T.II.Intv-3 : Surat dari Kuasa Hukum yang ditujukan kepada Ibu Dorce Karundeng dan Bapak Alex Rapar Desa Winangun Atas Jaga III Kecamatan Pineleng tertanggal 25 Februari 2010 (Fotocopy tanpa asli) ;
4. Bukti T.II.Intv-4 : Tanda terima tertanggal 25 Februari 2010 dari Djoni Pandeiro, SH & Partners Advokat & Konsultan Hukum

Halaman **87** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk Ibu Dorce Karundeng & Bpk. Alex Palar berupa satu Surat Nomor 025/DP&P/NL/II/2010, Perihal Somasi / Peringatan (Fotocopy sesuai asli) ;

5. Bukti T.II.Intv-5 : Kwitansi Pembayaran Biaya Kompensasi Pembongkaran Gubuk di tanah Kasus Karundeng (Panjar 1) antara PT. Ciputra Internasional dengan A. Pdi tertanggal 19 Agustus 2011 (Fotocopy sesuai asli) ;

6. Bukti T.II.Intv-6 : Kwitansi Biaya Penggantian Gubuk Kel. Karundeng tertanggal 3 Mei 2012 antara PT. Ciputra Internasional dengan A. Rapar dan D. Karundeng mengetahui Pemerintah Desa Winangun Atas dan Polsek Pineleng (Fotocopy sesuai asli) ;

7. Bukti T.II.Intv-7 : Surat Permohonan dari Kuasa Hukum Advokat & Konsultan Hukum tertanggal 18 Juli 2018 (Fotocopy sesuai asli) ;

8. Bukti T.II.Intv-8 : Surat Keterangan Kesaksian atas nama Daniel Taidi tanggal 12 Juli 2008 (Fotocopy sesuai fotocopy) ;

9. Bukti T.II.Intv-9 : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 314/Desa Pineleng Satu atas nama Perseroan Terbatas PT. Sarana Pinelko berkedudukan di Manado berdasarkan Akta PPAT Ivonne Yulist Pesik, SH tanggal 23 Desember 2003 No. 196/Pineleng Satu/2003, Surat

Halaman **88** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur Tgl 19 .11.2003 No. 64/Koka/2003, Luas 80.895 M<sup>2</sup>

(Fotocopy sesuai fotocopy);

10. Bukti T.II.Intv-10 : Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 101/Winangun

Atas atas nama Perseroan Terbatas PT. Sarana

Pinelko berkedudukan di Manado, Surat Ukur Tgl 25

Maret 2010 No. 101/Winangun Atas/2010, Luas 11.976

M<sup>2</sup> (Fotocopy sesuai fotocopy) ;

11. Bukti T.II.Intv-11 : Berita Acara Pengukuran Nomor 11/2016 tertanggal 29

Nopember 2016 Fotocopy sesuai fotocopy) ;

12. Bukti T.II.Intv-12 : Peta Bidang Tanah tanggal 29 Nopember 2016

(Fotocopy sesuai fotocopynya ;

13. Bukti T.II.Intv-13 : Akta Tukar Menukar No. 43/KP-II/2002 antara Johny

Tahiru sebagai pihak Pertama dan Daniel Waani

sebagai Pihak Kedua tanggal 15 Februari 2002

(Fotocopy sesuai fotocopy) ;

14. Bukti T.II.Intv-14 : Akta Tukar Menukar No. 44/KP-II/2002 antara Daniel

Waani sebagai pihak Pertama dan Johny Tahiru

sebagai Pihak Kedua tanggal 15 Februari 2002

(Fotocopy sesuai fotocopy);

15. Bukti T.II.Intv-15 : Surat Keterangan Pengukuran Tanah Nomor

594/211/2006/VI-2008 tanggal 24 April 2008 (Fotocopy

sesuai fotocopy) ;

Halaman **89** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti T.II.Intv-16 : Surat Keterangan nomor 032/HT/2006/III/2011 dari Hukum Tua Desa Winangun Atas tertanggal 16 Maret 2011 (Fotocopy sesuai asli) ;
17. Bukti T.II.Intv-17 : Surat Keterangan tertanggal 4 Juni 1986 antara Ema Pangemanan, Dorce Karundeng, Alex Karundeng, Alfrets Karundeng sebagai Pihak I dengan Johny Tahiru sebagai Pihak II mengetahui Kepala Dusun VI Desa Pineleng Satu (Fotocopy sesuai asli) ;
18. Bukti T.II.Intv-18 : Kwitansi pembayaran sebidang tanah bersama tanaman dalam kebun di Ranowau Bawah terletak di Dusun III Pineleng tanggal 4 Juni 1986 antara Johny Tahiru PT. Utama (Palu) dengan Alex Karundeng (Fotocopy sesuai asli) ;
19. Bukti T.II.Intv-19 : Salinan Akta Perjanjian Kerja Sama Pengembang Lahan tanggal 25 Pebruari 2003 No. 83 antara Daniel Waani dengan Harun Hajadi sebagai Direktur PT. Ciputra Internasional (Fotocopy sesuai asli) ;
20. Bukti T.II.Intv-20 : Addendum Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Lahan Nomor 09 tertanggal 6 September 2003 antara Daniel Waani dengan Harun Hajadi sebagai Direktur Utama Dari PT. Ciputra Internasional (Fotocopy sesuai asli) ;

Halaman **90** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti T.II.Intv-21 : Addendum Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Lahan Nomor 84 tertanggal 19 Juni 2008 antara Daniel Waani dengan Harun Hajadi sebagai Direktur Utama (Fotocopy sesuai asli);
22. Bukti T.II.Intv-22 : Addendum Atas Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Lahan Nomor 57 tertanggal 28 8 2007 antara Daniel Waani sebagai Pihak Pertama dengan Harun Hajadi sebagai Pihak Kedua dan James Robert Waani sebagai Pihak Ketiga (Fotocopy sesuai fotocopy) ;;
23. Bukti T.II.Intv-23 : Pengikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 17 Mei 2013 antara James Robert Waani sebagai pihak pertama/penjual dengan Harun Hajadi sebagai pihak kedua (Fotocopy sesuai fotocopy) ;
24. Bukti T.II.Intv-24 : Surat Nomor : 140/3/2006/II-2021 tertanggal 9 Februari 2021 Perihal : Informasi terhadap register 358 yang dibuat dan ditandatangani oleh Hukum Tua Desa Winangun Atas Josef R. Lumentut (fotocopy sesuai aslinya) ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Tergugat II Intervensi telah menghadirkan 1 (satu) orang saksi yang bernama **ALTHUR ALEXANDER RONALD WAKKARY, SH.,M.Kn** yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di Persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

Halaman **91** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



1. Saksi : **ALTHUR ALEXANDER RONALD WAKKARY, SH.,M.Kn.**

- Bahwa, Saksi adalah PPAT di wilayah Kabupaten Minahasa sejak tahun 1994;
- Bahwa, Saksi mengetahui adanya akta jual beli No. 215 tahun 2020 tertanggal 26 Juni 2020 antara PT. Sarana Pinelco dengan PT. Ciputra Internasional;
- Bahwa, luas dari objek yang dijual belikan itu  $\pm$  1 Ha;
- Bahwa, bidang tanah yang diperjual belikan tersebut telah bersertipikat Hak Guna Bangunan nomor 101 Winangun Atas;
- Bahwa, pada saat proses jual beli Saksi sudah melakukan prosedur sesuai dengan peraturan perundangan mengenai tata cara untuk peralihan hak;
- Bahwa, sebelum proses jual beli, setelah menerima berkas dari para pihak, Saksi melakukan pengecekan sertipikat dikantor pertanahan dan sudah dinyatakan bersih. Setelah itu, mengumpulkan data seperti identitas KTP, ada kuasa mengurus juga disitu, dan lain-lain
- Bahwa, dalam proses peralihannya tidak ada keberatan-keberatan dari pihak lain terhadap proses akta jual beli tersebut;
- Bahwa, ketika melakukan pengecekan di Kantor Pertanahan, pihak Kantor Pertanahan tidak pernah menyampaikan bahwa bidang tanah tersebut sedang ada sengketa;

Halaman **92** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan sidang Pemeriksaan Setempat dilokasi objek sengketa pada hari Jumat tanggal 15 Januari 2021 yang dihadiri oleh Penggugat Prinsipal dan Kuasa Hukumnya, Kuasa Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya masing - masing dan telah diterima pada Persidangan Elektronik (E-Court) tanggal 25 Februari 2021 ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan ini telah tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan apa - apa lagi dan mohon putusan ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduknya sengketa tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa da lam perkara ini adalah :

Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama PT.Ciputra Internasional yang berkedudukan di Jakarta Selatan, khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas ±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)

Halaman **93** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



Menimbang, bahwa pada pokoknya dalam gugatan Penggugat mendalilkan bahwa penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan Peraturan Perundangng – undangan yang berlaku dan asas - asas umum pemerintahan yang baik, sehingga meminta agar Pengadilan dapat memeriksa ,memutus perkara ini dengan amar putusan diantaranya menyatakan batal atau tidak sah serta mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam persidangan telah menanggapi gugatan Penggugat dengan mengajukan jawabannya secara elektronik dan telah diverifikasi oleh Majelis Hakim pada tanggal 03 November 2020 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan telah sesuai dengan Asas- asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa dalam surat Jawabannya selain menanggapi gugatan penggugat terkait pokok perkaranya juga telah mengajukan eksepsinya;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat telah mengajukan eksepsinya yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat telah lampau waktu ( verjaring), sedangkan pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsinya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Gugatan Penggugat lewat waktu;
- Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum ( legal standing), dan tidak ada kepentingan dalam mengajukan gugatan ;
- Gugatan Penggugat kurang Pihak ( plorium litis consortium);
- Gugatan Penggugat kabur ( obscur libel);

Halaman **94** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum lebih lanjut mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II intervensi, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan mengenai kompetensi absolut mengadili, apakah sengketa aquo merupakan kompetensi mengadili dari Peradilan Tata Usaha Negara ataukah Peradilan Umum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986, eksepsi terhadap kewenangan absolut dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, hal ini bermakna pemutusan terhadap permasalahan kewenangan absolut pengadilan dapat dijatuhkan setiap saat termasuk dalam putusan akhir bersama dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Peradilan Tata Usaha Negara Manado memiliki kompetensi absolut mengadili atas sengketa aquo Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sengketa dalam perkara *in litis*, diajukan Penggugat karena diterbitkannya suatu surat keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat berupa : Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas, tanggal 24-03-2010, Surat Ukur Nomor 101/Winangun Atas/2010, tanggal 25-03-2010, dengan luas 11.976 m<sup>2</sup> (sebelas ribu sembilan ratus tujuh puluh enam meter persegi) atas nama PT.Ciputra Internasional yang berkedudukan di Jakarta Selatan, khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas ±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi);

Halaman **95** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



Menimbang, bahwa untuk menjawab apakah sengketa *a quo* merupakan kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara atau kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri, maka yang perlu dipertimbangkan terlebih dahulu adalah, apakah yang menjadi kewenangan atau kompetensi absolut dari masing-masing lembaga peradilan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*" sedangkan pada Pasal 50 Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum menyebutkan *Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 dan Pasal 50 Undang-Undang : 2 Tahun 1986 di atas telah jelas memberikan batasan kewenangan bagi masing-masing Badan Peradilan sehingga dari ketentuan tersebut dapat diketahui tolok ukur objek pemeriksaan dari masing-masing lembaga Peradilan, yaitu untuk Pengadilan Tata Usaha Negara objek pemeriksaannya adalah sengketa Tata Usaha Negara, sedangkan untuk Pengadilan Negeri objek pemeriksaannya adalah Perkara pidana dan perkara perdata ;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dimaksud sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang

Halaman **96** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 selanjutnya untuk menguji apakah sengketa *a quo* merupakan sengketa tata usaha negara atau sengketa perdata, Majelis Hakim berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan yang memberikan kriteria untuk menentukan suatu sengketa merupakan sengketa Tata Usaha Negara atau sengketa Perdata (kepemilikan), yang meliputi:

- a. Apabila yang menjadi objek sengketa tentang keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara, maka merupakan sengketa Tata Usaha Negara ;
- b. Apabila dalam posita gugatan mempermasalahkan kewenangan, keabsahan Prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara, maka termasuk sengketa Tata Usaha Negara ;
- c. Apabila satu-satunya penentu apakah Hakim dapat menguji keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa adalah substansi hak karena tentang hal tersebut menjadi kewenangan peradilan perdata; atau;
- d. Apabila norma (kaidah) hukum Tata Usaha Negara (hukum publik) dapat menyelesaikan sengketanya, maka dapat digolongkan sebagai sengketa Tata Usaha Negara ;

Halaman **97** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat diantaranya menyatakan sebagai berikut:

Bahwa yang menjadi alas hak dan kepentingan atas objek bidang tanah khususnya sebatas pada kepentingan Penggugat yaitu seluas **±5.618m<sup>2</sup> (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi)** yang telah diterbitkan Objek Gugatan oleh Tergugat, merupakan bahagian objek bidang tanah dalam penguasaan fisik Penggugat dan/atau sejak Orang Tua Penggugat (Ayah) **Alm.FELIX KARUNDENG** dan (Ibu) **Alma.EMA UPI PANGEMANAN** selama kurang lebih sudah mencapai 70 (tujuh puluh) tahun, yang secara bersama-sama menyatu dengan objek bidang tanah/lahan bekas tanah adat, yaitu tanah pasini yang tercatat dan/atau terdaftar pada Register Tanah Desa Pineleng Satu (Sekarang sudah dipisahkan menjadi Desa Winangun Atas), Nomor 358, Folio 059, atas nama **DORTJE BUANG KARUNDENG**, Penggugat *in casu*, terletak di Desa Winangun Atas, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara (awalnya terletak di Desa Pineleng Satu, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara), berdasarkan ukuran Desa seluas ±8.800 m<sup>2</sup> (delapan ribu delapan ratus meter persegi), dan telah dilakukan “pengukuran sementara” oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa seluas ±11.702 m<sup>2</sup> (kurang lebih sebelas ribu tujuh ratus dua meter persegi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti-bukti surat diantaranya berupa :

Halaman **98** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo

#### 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

1. Bukti P - 1 : Berita Acara Penelitian dan Pengukuran Tanah Nomor : 358/BAP/II/1995 tertanggal 26 Februari 1995 (Fotokopi sesuai Aslinya) ;
2. Bukti P - 2 : Surat Keterangan Nomor : 59/A/SK/I/2018 tertanggal 26 Januari 2018 (Fotokopi sesuai dengan Legalisir) ;
3. Bukti P - 3 : Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 15 Februari. (Fotokopi sesuai Aslinya) ;
4. Bukti P - 4 : Surat Keterangan tertanggal 16 April 2013. (Fotokopi sesuai Aslinya) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat telah ditanggapi melalui jawabannya yang pada pokoknya Tergugat medalilkan bahwa penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan Peraturan perundang – undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi juga telah membantah gugatan Penggugat melalui jawabannya diantaranya mendalilkan Bahwa, Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan tegas mengenai kedudukan hukum Penggugat atas Objek Sengketa. Penggugat **hanya menyebutkan sangat dirugikan** atas terbitnya Objek Sengketa dan Penggugat menyatakan **mengusai sebagian Objek tanah**, namun tidak disebutkan secara jelas apakah Penggugat sebagai pemilik atau hanya menempati saja ?? Adapun mengenai Register Nomor 358 Folio 059 atas nama Penggugat dengan luas  $\pm 5.618 \text{ m}^2$  (kurang lebih lima ribu enam ratus delapan belas meter persegi) yang disebutkan Penggugat dalam dalilnya adalah **diteruskan penguasannya** dari

Halaman **99** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang tua Penggugat atas hal tersebut apakah Penggugat sebagai ahli waris atau hanya menempati ??

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam persidangan telah mengajukan bukti- bukti suratnya untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya diantaranya berupa ;

1. Bukti T - 1 : Buku Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 85/Winangun Atas An. PT. SARANA PINELCO (Fotokopi sesuai Aslinya) ;
2. Bukti T - 2 : Buku Tanah sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 101/Winangun Atas An. PT. CIPUTRA INTERNASIONAL ; (fotocopy sesuai dengan asli) ;
3. Bukti T - 3 : Surat Keterangan Kesaksian yang membuat Kesaksian 1. P. S. Koraag dan 2. Marthinus Palantung yang ditandatangani oleh Hukum Tua Pineleng I tertanggal 7 April 2003 (Fotokopi sesuai Aslinya);
4. Bukti T - 4 : Akta Jual Beli No. 75/12/II/1977 tanggal 1 Februari 1977 antara Petrus J M. Raming sebagai Pihak I (Penjual) dengan D. Waani sebagai Pihak II (Pembeli); (Sesuai dengan asli) ;
5. Bukti T - 5 : Akta Jual Beli No. 74/12/III/1977 tanggal 28 Maret 1977 antara A. PAATH sebagai Pihak I (Penjual) dengan D. Waani sebagai Pihak II (Pembeli) (Fotokopi sesuai Aslinya);

Halaman **100** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti T - 6 : Akta Jual Beli No. 76/12/III/1977 tanggal 28 Maret 1977 antara A. Paath sebagai Pihak I (Penjual) dengan D. Waani sebagai Pihak II (Pembeli) ( sesuai asli) ;
7. Bukti T - 7 : Kwitansi pembayaran Pelunasan harga kebun beserta tanamannya di Kelo (Sario) Kepolisian Desa Pineleng seluas ± 1,7 hektar tanggal 6 Nopember 1979 sejumlah Rp. 600.000,-, tanggal 6 Nopember 1979 sejumlah Rp. 600.000,-, tanggal 18 Oktober 1979 sejumlah Rp. 1.000.000,-, tanggal 18 Oktober 1979 sejumlah Rp. 1.000.000,- dari D. Waani dan Yang menerima P. Mokodompit (Fotokopi sesuai Aslinya);
8. Bukti T - 8 : Surat Penjualan Tanah tanggal 14 Maret 1987 antara Deker Tulangow sebagai Penjual dan Daniel Waani sebagai Pembeli (sesuai aslinya) ;
9. Bukti T - 9 : Surat Jual Beli Tanah tanggal 2 Agustus 1986 sebagai Penjual Piet Hein Somba kepada Daniel Waani ( sesuai aslinya).

Dan Tergugat II intervensi diantaranya mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Bukti T.II.Intv-11 : Berita Acara Pengukuran Nomor 11/2016 tertanggal 29 Nopember 2016 Fotocopy sesuai fotocopy) ;
2. Bukti T.II.Intv-12 : Peta Bidang Tanah tanggal 29 Nopember 2016 (Fotocopy sesuai fotocopynya ;

Halaman **101** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T.II.Intv-13 : Akta Tukar Menukar No. 43/KP-II/2002 antara Johny Tahiru sebagai pihak Pertama dan Daniel Waani sebagai Pihak Kedua tanggal 15 Februari 2002 (Fotocopy sesuai fotocopy) ;
4. Bukti T.II.Intv-14 : Akta Tukar Menukar No. 44/KP-II/2002 antara Daniel Waani sebagai pihak Pertama dan Johny Tahiru sebagai Pihak Kedua tanggal 15 Februari 2002 (Fotocopy sesuai fotocopy);
5. Bukti T.II.Intv-15 : Surat Keterangan Pengukuran Tanah Nomor 594/211/2006/VI-2008 tanggal 24 April 2008 (Fotocopy sesuai fotocopy) ;
6. Bukti T.II.Intv-16 : Surat Keterangan nomor 032/HT/2006/III/2011 dari Hukum Tua Desa Winangun Atas tertanggal 16 Maret 2011 (Fotocopy sesuai asli) ;
7. Bukti T.II.Intv-17 : Surat Keterangan tertanggal 4 Juni 1986 antara Ema Pangemanan, Dorce Karundeng, Alex Karundeng, Alfrets Karundeng sebagai Pihak I dengan Johny Tahiru sebagai Pihak II mengetahui Kepala Dusun VI Desa Pineleng Satu (Fotocopy sesuai asli) ;
8. Bukti T.II.Intv-18 : Kwitansi pembayaran sebidang tanah bersama tanaman dalam kebun di Ranowau Bawah terletak di Dusun III Pineleng tanggal 4 Juni 1986 antara Johny Tahiru PT.

Halaman **102** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo

#### 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

Hutama (Palu) dengan Alex Karundeng (Fotocopy sesuai asli) ;

9. Bukti T.II.Intv-19 : Salinan Akta Perjanjian Kerja Sama Pengembang Lahan tanggal 25 Pebruari 2003 No. 83 antara Daniel Waani dengan Harun Hajadi sebagai Direktur PT. Ciputra Internasional (Fotocopy sesuai asli) ;

10. Bukti T.II.Intv-20 : Addendum Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Lahan Nomor 09 tertanggal 6 September 2003 antara Daniel Waani dengan Harun Hajadi sebagai Direktur Utama Dari PT. Ciputra Internasional (Fotocopy sesuai asli) ;

11. Bukti T.II.Intv-21 : Addendum Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Lahan Nomor 84 tertanggal 19 Juni 2008 antara Daniel Waani dengan Harun Hajadi sebagai Direktur Utama (Fotocopy sesuai asli);

12. Bukti T.II.Intv-22 : Addendum Atas Perjanjian Kerja Sama Pengembangan Lahan Nomor 57 tertanggal 28 8 2007 antara Daniel Waani sebagai Pihak Pertama dengan Harun Hajadi sebagai Pihak Kedua dan James Robert Waani sebagai Pihak Ketiga (Fotocopy sesuai fotocopy) ;;

13. Bukti T.II.Intv-23 : Pengikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 17 Mei 2013 antara James Robert Waani sebagai pihak

Halaman **103** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



pertama/penjual dengan Harun Hajadi sebagai pihak

kedua (Fotocopy sesuai fotocopyi) ;

14. Bukti T.II.Intv-24 : Surat Nomor : 140/3/2006/II-2021 tertanggal 9 Februari 2021 Perihal : Informasi terhadap register 358 yang dibuat dan ditandatangani oleh Hukum Tua Desa Winangun Atas Josef R. Lumentut (fotocopy sesuai aslinya) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil dan bukti-bukti para Pihak, terutama, bukti T.II.Intv-16 berupa Surat Keterangan nomor 032/HT/2006/III/2011 dari Hukum Tua Desa Winangun Atas tertanggal 16 Maret 2011 (Fotocopy sesuai asli),dimana dalam bukti tersebut pada pokoknya menerangkan bahwa surat keterangan ukur atas nama keluarga Karundeng dibatalkan serta tidak berlaku, akan tetapi oleh pejabat yang sama yaitu Hukum Tua Winangun Atas yang bernama Roike J Suwu pada tanggal 16 April 2013 telah menerbitkan surat keterangan yang isinya pada pokoknya menerangkan tanah yang terdaftar dengan nomor register 358 atas nama Dortje Buang Karundeng belum memiliki sertipikat Hak Milik ( vide bukti P-4), dan berdasarkan T.II.Intv- 24 berupa surat dengan perihal informasi terhadap register 358 yang ditujukan kepada PT. Ciputra Internasional di Minahasa tertanggal 9 Febuari 2021 yang pada pokoknya memberikan informasi bahwa mengenai nomor register 358 tertulis atas nama Dortje Buang Karundeng tidak terdaftar atau tercatat dalam register desa Winangun Atas;

Halaman **104** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain itu pula dalam hal penguasaan fisik berdasarkan hasil sidang pemeriksaan setempat dalam perkara ini ditanah yang didalilkan oleh Penggugat sebagai milik Penggugat, selain terdapat bangunan tidak permanen milik Penggugat juga pada tanah bagian sebelah Timur sudah terdapat jalan aspal yang dibangun oleh Tergugat II Intervensi ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta- fakta tersebut di atas maka, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa dalam sengketa a quo masih terdapat perselisihan hak, atau dengan kata lain harus diperjelas dahulu siapa yang berhak atas tanah yang telah diterbitkan objek sengketa;

Menimbang, bahwa terkait sengketa siapa yang berhak atas tanah, Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang atau tidak memiliki kompetensi absolut untuk memeriksa memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam sengketa ini sebelum diuji prosedural penerbitan objek sengketa perlu ditentukan dan dipastikan dahulu siapa yang memiliki hak atas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa, hal mana merupakan sengketa Perdata yang secara absolut merupakan kompetensi dari Peradilan Umum, oleh karena itu terhadap gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka Majelis Hakim memandang tidak perlu lagi mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta pokok perkara;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sebagaimana pasal 110 dan 112 UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan

Halaman **105** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara, Penggugat adalah pihak yang kalah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempelajari, mencermati seluruh berkas perkara termasuk semua Alat bukti yang diajukan oleh Para pihak dipersidangan, akan tetapi Majelis Hakim hanya memberikan pertimbangan terhadap alat bukti yang relevan dengan putusan ini, terhadap alat bukti yang tidak dipertimbangkan dikesampingkan akan tetapi alat bukti yang dikesampingkan tersebut tetap menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Mengingat UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo UU No. 9 tahun 2004 Jis UU No. 51 tahun 2009 tentang perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 serta peraturan perundang – undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 8.181.000 (delapan juta seratus delapan puluh satu ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada hari Selasa tanggal 9 Maret 2021 oleh Kami **ADHI BUDHI SULISTYO, SH.,MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **JUSAK SINDAR, SH** dan **IDA FARIDHA, SH** masing - masing sebagai Hakim Anggota.

Halaman **106** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan tersebut disampaikan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara eletronik melalui Sistem Informasi Peradilan pada hari **Selasa** tanggal **16 Maret 2021** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **OKTOFIEN W. MAKALEW, SH.**, sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

TTD

TTD

**JUSAK SINDAR, SH**

**ADHI BUDHI SULISTYO, SH.,MH**

TTD

**IDA FARIDHA, SH.**

Panitera Pengganti,

TTD

**OKTOFIEN W. MAKALEW, SH**

Halaman **107** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo

### 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

Rincian biaya perkara :

1. PNBP Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. A T K	Rp. 150.000,00
3. PNBP Panggilan	Rp. 30.000,00
4. Biaya Panggilan	Rp. 215.000,00
5. Biaya Pemberitahuan	Rp. 210.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	Rp. 7.520.000,00
7. Meterai	Rp. 12.000,00
8. Redaksi	Rp. 16.000,00

Jumlah : Rp. 8.181.000,00

(delapan juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah)

Halaman **108** dari **108** Halaman Putusan Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.Mdo