



PUTUSAN

NOMOR: 34/G/2013/PTUN.PL

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Palu yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama dengan acara biasa telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara: -----

VENCE G. RATTU, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Zebra I.A No. 8, Kelurahan Birobuli Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :-----

J. ALBERTH MENTANG, S.H., M.H. & HENDRIK LUMABIANG, S.H., M.H., Kewarganegaraan Indonesia, keduanya Advokat-Konsultan Hukum, berkantor di Jalan Woodward No. 26 Palu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 025/JAM/XII/2013 tertanggal 18 Desember 2013; ----

Selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT**;

M E L A W A N :

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PALU, berkedudukan di Jalan R.A. Kartini Nomor 110 Kota Palu, Propinsi Sulawesi Tengah;-----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama :

1. ALFONS, A.Ptnh.,SH, Jabatan Kasi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan, **2. RETNO PRABANDARI, SH.**, Jabatan Kasubsi Perkara Pertanahan, Kantor Pertanahan Kota Palu berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor: 08/600.72.71/1/2014, tanggal 22 Januari 2014;-----

Selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT**;

Hal. 1 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Ir. **PATTA BILU**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri

Sipil, bertempat tinggal di jalan Kijang II Utara Nomor 2

Palu;-----

Selanjutnya disebut sebagai -- **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ; -----

Telah membaca surat gugatan Penggugat tertanggal 20 Desember 2013, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu dibawah Register Nomor : 34/G /2013/PTUN.PL, tanggal 20 Desember 2013; ---

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor : 34/PEN-DIS/2013/PTUN.PL, tanggal 30 Desember 2013, tentang Lolos Dismissal; -----

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palu Nomor : 34/PEN-MH/2013/PTUN.PL, tanggal 30 Desember 2013, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut ; ---

Telah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, Nomor :34/PEN-PP/2013/PTUN.PL, tanggal 7 Januari 2014, tentang Pemeriksaan Persiapan ; -----

Telah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, Nomor : 34/PEN-HS/2013/PTUN.PL, tanggal 21 Januari 2014, tentang hari sidang;-----

Telah membaca Putusan Sela Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palu, Nomor : 34/G/2013/PTUN.PL tanggal 04 Februari 2014, tentang kedudukan saudara Insinyur PATTA BILU, dalam perkara Nomor : 34/G/2013/PTUN.PL sebagai Tergugat II Intervensi; -----

Telah membaca dan mempelajari surat-surat yang bersangkutan paut dengan sengketa ini; -----

Telah membaca surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan; -----

Hal. 2 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah mendengar keterangan saksi-saksi yang dihadirkan di persidangan; -----

Telah mendengar kedua belah pihak yang bersengketa di persidangan; -----

-----TENTANG DUDUKNYA SENGKETA: -----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Desember 2013, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Palu pada tanggal 20 Desember 2013, Register Nomor: 34/G/2013/PTUN.PL, yang telah diperbaiki pada tanggal 21 Januari 2014, yang isinya menerangkan sebagai berikut; -----

Bahwa yang menjadi Obyek sengketa dalam perkara ini adalah : -----

Sertipikat Hak Milik No.1454 Tanggal 18 Desember 2007 Surat Ukur TGL.04-08-1990 NO.1367/1990 Luas 960 M2, A.N.INSINYUR PATTA BILU; -----

Adapun dasar dan alasan sengketa adalah sebagai berikut : -----

Bahwa Sebidang Tanah Pekarangan Milik Kepunyaan Vence.G.Rattu, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 1716 tanggal 4 Agustus 1990 seluas 960 M2 (*Sembilan ratus enam puluh Meter Persegi*) terletak di jalan Zebra I.A No.8, Kelurahan Birobuli Utara, Kecamatan Palu Selatan, Palu, Provinsi Sulawesi Tengah dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut : -----

- *Sebelah Utara : Tanahnya Rudy ;*-----
- *Sebelah Timur : Tanahnya Ginting ;*-----
- *Sebelah Selatan : Jalan Zebra I.A ;*-----
- *Sebelah Barat : Tanahnya Vence.G.Rattu.;*-----

1. Bahwa semula tanah pekarangan yang batas-batasnya tersebut diatas, berasal dari Tuan Sangkabiyo yang diperoleh Penggugat secara Jual beli, sesuai Akta Jual Beli antara Sangkabiyo selaku Penjual dengan Vence.G.Rattu selaku Pembeli, yang jual belinya dibuat dihadapan Notaris Hans Kansil selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Palu Nomor.553/369 P.T/1991 tanggal 30 Agustus 1991;-----

Hal. 3 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat telah melakukan kewajibannya sebagai warga negara yang baik, sebagaimana pihak yang berkepentingan untuk melakukan pendaftaran tanah miliknya, dengan cara mengajukan permohonan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor.1716 Tanggal 4 Agustus 1990 Surat Ukur Tgl.04-08-1990 Luas 960 M2 a.n. SANGKABIRO, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor.553/369 P.T/1991 tanggal 30 Agustus 1991 kepada Kantor Pertanahan Palu dan selanjutnya diproseslah balik nama Sertipikat Hak Milik No.1716 atas nama Vence.G.Rattu, oleh Kepala Kantor Pertanahan Palu in casu Tergugat dalam sengketa ini; -----
3. Bahwa Penggugat mengetahui obyek sengketa pada tanggal 25 Nopember 2013 dan pada hari Jumat, tanggal 6 Desember 2013 menerima fotokopi dari Notaris Evi Soriton tentang adanya perubahan nama yang terjadi terhadap Sertipikat Hak Milik No.1716- Atas nama Vence.G.Rattu sudah dirubah kembali menjadi namanya Sangkabiرو, selanjutnya terdapat penggantian blanko sertipikat baru sehingga menjadi Sertipikat Nomor.1454 atas nama Thomas Albert Umboh tanggal 18 Desember 2007 dan dibalik nama menjadi atas nama Ir.Patta Bilu yang diterbitkan oleh pihak Tergugat, sehingga menurut ketentuan **Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara** gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu untuk menggugat;-----
4. Bahwa ironisnya perbuatan Tergugat dalam melakukan proses perubahan sehingga terjadi peningkatan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor.1716 atas nama Sangkabiرو yang sebenarnya sudah beralih menjadi tanah hak milik kepunyaan Vence.G.Rattu sebab adanya akta jual beli Nomor.553/369 P.T/1991 tanggal 30 Agustus 1991, akan tetapi faktanya diperoleh data bahwa nama Vence.G.Rattu dengan sengaja ditiadakan dan atau dihapus, dan selanjutnya terdapat penggantian blanko sertipikat baru hingga terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor.1454 atas nama Thomas Albert Umboh, dan kemudian terjadi perubahan lagi

Hal. 4 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Nomor.1454 tanggal 18 Desember 2007 menjadi atas nama hak milik Ir.Patta Bilu; -----

5. Bahwa dalam proses peralihan, perubahan dan peningkatan hak milik atas sertipikat hak milik Nomor.1716, pihak Tergugat sama sekali tidak pernah melibatkan dan atau memberitahukan kepada Penggugat. Padahal sudah jelas diatur pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomo.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan pada Pasal.80 ayat (3) Penetapan batas dilakukan setelah pemberitahuan secara tertulis kepada pemohon pengukuran, dan kepada pemegang hak atas bidang yang berbatasan;-----
6. Bahwa transparansi perbuatan Tergugat yang tidak mencermati prosedur permohonan peningkatan hak milik, yang dimohonkan oleh pihak lain tersebut.Selanjutnya Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor .1454 tanggal 18 Desember 2007 atas nama Thomas Albert Umboh dengan Penunjuk pada Penggantian blanko sertipikat baru berdasarkan pada Akta Jual Beli antara Vence.G.Rattu dengan Sangkabiro tanggal 30 Agustus 1991 Nomor.553/369 P.T/1991 Hans Kansil,SH PPAT Palu dari bekas Sertipikat Hak Milik Nomor.1716 atas nama Sangkabiro.Oleh karena dari cara-cara Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor. 1454 tersebut, pihak Tergugat tidak dengan sungguh-sungguh mematuhi ketentuan perundang-undangan yang mengatur tentang tatacara Pengukuran serta Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah, sebagaimana diatur didalam **Pasal 80 ayat (3)** dan **Pasal.84 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor.3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**;-----
7. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor.1454 yang menjadi obyek sengketa diterbitkan Tergugat, sudah jelas-jelas bertentangan dengan ketentuan

Hal. 5 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan. Oleh karena itu, Sertipikat Nomor.1454 bertanggal 18 Desember 2007 mengandung cacat procedural maupun substansi, sebab fakta kejadian yang terjadi diatas tanah milik Penggugat, telah diterbitkan lagi sertipikat oleh pihak Tergugat untuk diberikan kepada pihak lain. Dan selanjutnya materi yang terdapat pada sertipikat tersebut bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, sebab Penggugat tidak pernah diberitahu ataupun dimintakan persetujuannya oleh Tergugat, berkaitan dengan proses penerbitan sertipikat Nomor. 1454 tersebut. Sehingga Penggugat menderita kerugian, dikarenakan pemberian hak milik dengan cara menindih tanah milik Penggugat berdasarkan sertipikat Nomor 1716, mengakibatkan terjadi penundaan pembangunan rumah Penggugat diatas tanah tersebut;-----

8. Bahwa oleh karena cara-cara penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor.1454 bertanggal 18 Desember 2007 yang diterbitkan Tergugat,pada prosedur pemberian hak milik tanah kepada pihak lain, faktanya tidak lagi berdasarkan pada ketentuan yang diatur sebagaimana maksud Pasal 80 ayat (3) dan Pasal.84 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.Sehingga patut dan sangat beralasan hukum jika Majelis Hakim menyatakan BATAL atau TIDAK SAH Sertipikat Hak Milik Nomor.1454 bertanggal 18 Desember 2007 atas nama Thomas Albert Umboh yang telah berubah menjadi hak milik atas nama Ir.Patta Bilu yang diterbitkan oleh Tergugat; -----
9. Bahwa kerugian materil dan kerugian immateril benar-benar dialami Penggugat, akibat kelalaian Tergugat dalam pemberian hak milik tanah diatas tanah milik/kepunyaan Penggugat, sehingga Tergugat menerbitkan Sertipikat 1454 bertanggal 18 Desember 2007 yang diberikan kepada pihak lain. Oleh karena itu dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa

Hal. 6 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara Gugatan Tata Usaha Negara aquo, kiranya dapat memberikan putusan dengan mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor. 1454 bertanggal 18 Desember 2007 Surat Ukur Tgl.04-08-1990 No.1367/1990 Luas 960 M2 atas nama Ir.PATTA BILU sesuai Pasal.97 ayat 8 dan ayat 9 Undang-Undang RI Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

10. Bahwa sengketa ini didasarkan atas bukti-bukti jelas dan authentic, berkaitan dengan perbuatan Tergugat yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku (**Pasal 53 ayat (2a)** dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik (**Pasal 53 ayat (2b) UU No.5/1986 juncto UU No.9/2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara**) yaitu asas kepastian hukum dalam arti *“asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan”*. Oleh karena cara-cara penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor.1454 yang diterbitkan oleh Tergugat, tidak lagi berdasarkan pada ketentuan yang diatur didalam perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga patut dan sangat beralasan hukum jika Majelis Hakim menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor.1454 Surat Ukur Tgl.04-08-1990 No.1367/1990 Luas 960 M2 diterbitkan Tergugat tanggal 18 Desember 2007 a.n. Thomas Albert Umboh dan selanjutnya diproses balik nama menjadi sertipikat hak milik atas nama Ir.PATTA BILU agar dinyatakan BATAL atau TIDAK SAH; --
11. Bahwa dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili sengketa ini, kiranya dapat melakukan pembatalan sekaligus mewajibkan Tergugat untuk mencabut SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR : 1454 TANGGAL 18 Desember 2007 SURAT UKUR TGL.04-08-1990 LUAS 960

Hal. 7 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL

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

M2 atas nama Ir.PATTA BILU, serta menerbitkan kembali Sertipikat Hak Milik No.1716 Tanggal 4 Agustus 1990 Surat Ukur Tgl.04-08-1990 No.1367/1990 Luas 960 M2 a.n. VENTJE G. RATTU (Penggugat) seperti sediakala, agar tidak semakin besar kerugian yang diderita Penggugat; -----

Berdasarkan hal-hal terurai diatas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Palu/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sebagai berikut; -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1454 tanggal 18 Desember 2007 Surat Ukur Tgl.04-08-1990 Luas 960 M2 Atas nama Ir.PATTA BILU;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor : 1454 tanggal 18 Desember 2007 Surat Ukur Tgl.04-08-1990 Atas nama Ir.PATTA BILU dan menerbitkan kembali Sertipikat Hak Milik Nomor 1716 Tanggal 4 Agustus 1990 Surat Ukur Tgl.04-08-1990 Luas 960 M2 a.n. Ventje G.Rattu (Penggugat);-----
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawabannya tertanggal 11 Pebruari 2014, yang isinya sebagai berikut: -----

Dalam Eksepsi : -----

1. Bahwa objek gugatan salah alamat dalam mengajukan gugatan, sebab objek gugatan adalah sebidang tanah yang dimohon Perubahan Pemilikan Tanahnya telah secara patut dan diproses sesuai ketentuan yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang

Hal. 8 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jis Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah, sehingga bukan merupakan objek gugatan Peradilan Tata Usaha Negara Palu untuk melakukan Pemeriksaan dan Mengadili Perkara A Quo; -----

2. Bahwa pengajuan gugatan telah lewat waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986, sebab Penggugat baru sekarang mengajukan gugatan setelah objek gugatan telah di lakukan balik nama pada tahun 2007 semula atas nama Sangkabibo beralih kenama Thomas Albert Umboh oleh Kantor Pertanahan Kota Palu atas Permohonan Thomas Albert Umboh terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1716/Birobuli; -----
3. Bahwa mempertegas gugatan dimaksud merupakan objek perdata dapat dilihat pada angka 1 (satu) Gugatan, dimana Perolehan tanah diperoleh dari Pemilik yang sama yakni (Sangkabibo) sehingga harus dapat dibuktikan dulu tanda penguasaan yang benar dari peralihan dengan Penjual (Sangkabibo) sebab ada Dua Akta yang dibuat dua pembeli yang berbeda dengan Penjual yang sama dan Nomor tanggal, bulan, tahun serta PPAT yang sama sehingga bukan Objek Gugatan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 dan 4 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana tugas dan Fungsi administrasi pertanahan telah dilakukan secara Prosedur sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;-----
4. Berdasarkan maksud angka 1, 2 dan 3 diatas maka Tergugat mohon kepada Majelis yang Terhormat untuk menyatakan Menolak Gugatan Penggugat dengan alasan bukan kompetensi absolut Pasal 54 dan telah melampui batas waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Negara; -----

Hal. 9 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pokok Perkara;-----

5. Bahwa dalam proses balik nama Sertipikat Hak Milik No. 1716/Birobuli semula atas nama Sangkabiro beralih nama ke Thomas Albert Umboh, telah dilaksanakan secara Prosedur sebagaimana diatur dalam Ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Jo PMNA/Ka. BPN No. 3 Tahun 1997;-----

6. Bahwa dalam proses pencatatan peralihan hak sebagaimana yang diajukan oleh Thomas Albert Umboh pada waktu mengajukan permohonan balik nama Sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan telah melampirkan bukti-bukti Penguasaan tanah yang resmi dibuat oleh Notaris/PPAT yang Resmi (Hans Kansil, SH) wilayah Kota Palu dimana letak tanah berada; -----

7. Bahwa selama proses terhadap Permohonan Balik nama Hak yang diajukan atas tanah objek sengketa tidak ada orang atau badan hukum yang melakukan keberatan terhadap penguasaan tanah yang diajukan oleh Thomas Albert Umboh pada tahun 2007 namun muncul permasalahan tahun 2013 setelah terjadi peralihan hak dari Thomas Albert Umboh kepada Ir. Patta Bilu yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Palu dengan mengajukan gugatan pada tahun 2013 oleh Penggugat karena alasan objek yang dikuasai dan dibalik nama dalam Sertipikat adalah Hak yang dikuasainya berdasarkan Akta No. 553/369/ P.T/1991 tanggal 30 Agustus 1991;-----

8. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka kami selaku Tergugat memohon kepada Majelis yang ditunjuk untuk memeriksa dan Mengadili Perkara ini membuat keputusan sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi : -----

- Bahwa Objek sengketa bukan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili dan memeriksa Perkara dimaksud melainkan Pengadilan Perdata;-----

Hal. 10 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan penggugat telah melanggar Ketentuan Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986;-----

Dalam Pokok Perkara;-----

- Menyatakan objek gugatan adalah perkara perdata dan bukan merupakan Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a Quo; -----
- Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan tertanggal 30 Januari 2014 dari Pihak ketiga Intervensi untuk masuk sebagai pihak dalam perkara ini yaitu saudara Ir. PATTA BILU, Majelis Hakim telah mengeluarkan Putusan Sela Nomor : 34/G/2013/PTUN.PL tanggal 04 Pebruari 2014 tentang kedudukan pemohon atas nama Ir. PATTA BILU sebagai Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi mengajukan jawabannya tertanggal 11 Pebruari 2014, yang isinya sebagai berikut:-----

I. DALAM EKSEPSI ;-----

1. Bahwa secara substansi sengketa dalam perkara ini adalah sengketa tentang kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam sertifikat hak milik Nomor : 1716 tanggal 04 Agustus 1990 jo. Sertifikat Nomor : 1454 tanggl 18 Desember 2007. Berdasarkan dokumen sertifikat berikut dokumen pendukungnya sebagai data yuridis maka yang dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah yang menjadi obyek sengketa adalah Tergugat II Intervensi. Namun di pihak lain Penggugat mengingkari dan membantah tentang keabsahan status kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa sengketa yang terjadi dalam perkara ini adalah

Hal. 11 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa tentang kepemilikan tanah, sehingga yang berkompeten memeriksa dan mengadili perkara ini adalah lembaga Peradilan Umum dan bukan lembaga Peradilan Tata Usaha Negara; -----

2. Bahwa untuk menilai sah tidaknya penerbitan sertifikat Nomor : 1454 tanggal 18 Desember 2007, hanya dapat dilakukan dengan tepat jika sebelumnya telah diperiksa dan diadili serta diputus oleh pengadilan yang berkompeten tentang siapa pemilik sesungguhnya atas tanah yang menjadi obyek sengketa. Selama belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menetapkan tentang siapa pemilik sejati atas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut, maka tentu tidak tepat pula dilakukan pengujian terhadap sah tidaknya penerbitan sertifikat atas tanah yang bersangkutan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, Tergugat II Intervensi berpendapat bahwa seharusnya gugatan Penggugat dialamatkan kepada Lembaga Peradilan Umum dan bukan kepada Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara;-----

3. Bahwa seseorang hanya dimungkinkan mengajukan gugatan pembatalan terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara apabila ia mempunyai kepentingan yang dirugikan atas terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut. Dalam kaitan ini tentu dapat ditegaskan bahwa Penggugat baru dapat dipandang mempunyai kepentingan yang dirugikan atas Keputusan Tata Usaha Negara tersebut in casu atas terbitnya sertifikat Nomor : 1454 Tanggal 18 Desember 2007 jika terbukti secara hukum bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa adalah milik Penggugat, dan untuk pembuktian kepemilikan dimaksud tempatnya bukan di Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara tetapi di Lembaga Peradilan Umum. Sungguh tidak logis untuk menyatakan Penggugat mempunyai kepentingan yang dirugikan atas terbitnya sertifikat Nomor : 1454 Tanggal 18 Desember 2007 jika belum ada

Hal. 12 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL

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

Putusan Pengadilan pada Lembaga Peradilan Umum yang menetapkan tentang status Penggugat berkenaan dengan tanah yang menjadi obyek sengketa; -----

4. Bahwa gugatan Penggugat telah kadaluwarsa dari tenggang waktu yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini ditetapkan bahwa : -----

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang/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 bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut; -----

Bahwa sertifikat nomor : 1454 diterbitkan pada Tanggal 18 Desember 2007, sehingga usia penerbitan sertifikat tersebut telah berlangsung 6 (enam) tahun lebih. Karenanya berdasar ketentuan Peraturan Pemerintah di atas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada saat ini telah kadaluwarsa. Dikatakan demikian, karena selama dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun yang telah lewat Penggugat tidak pernah mengajukan gugatan atau keberatan baik kepada Tergugat II Intervensi yang menguasai secara nyata tanah sengketa tersebut maupun kepada Badan Pertanahan ataupun kepada Pengadilan;-----

5. Gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu yang ditetapkan dalam pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menetapkan bahwa "Gugatan dapat diajukan **hanya** dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya

Hal. 13 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara". Jika kita berpijak pada ketentuan ini maka tak dapat disangsikan lagi bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu dan karenanya amat berdasar hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima. Betapa tidak, keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa telah terbit pada tanggal 18 Desember tahun 2007 berdasarkan akta jual beli tanggal 30 Agustus 1991 No. 533/369P.T/1991 atas nama Thomas Albert Umboh yang kemudian dibalik nama menjadi atas nama Tergugat II Intervensi berdasarkan akta jual beli tanggal 14 Desember tahun 2007 No. 265/PS/XII/2007. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah yang senantiasa dipatuhi oleh Badan Pertanahan Nasional bahwa setiap proses penerbitan sertifikat senantiasa selalu didahului dengan suatu pengumuman. Oleh karena itu secara yuridis setiap orang termasuk penggugat dianggap mengetahui tentang penerbitan sertifikat tersebut; -----

6. Fakta hukum lainnya yang menunjukkan bahwa tanah sengketa tersebut telah menjadi milik Tergugat II Intervensi yakni sekitar tahun 2009 Tergugat II Intervensi memagar lokasi tanah tersebut dengan pagar tembok keliling dan tidak seorangpun termasuk penggugat pernah keberatan atas terpagarnya lokasi dimaksud, padahal rumah tempat tinggal Penggugat bersebelahan dengan lokasi tanah sengketa. Fakta ini menunjukkan bahwa Penggugat mengetahui sejak tahun 2007 atau setidaknya sejak tahun 2009 bahwa tanah tersebut berada dalam penguasaan dan kepemilikan Tergugat II Intervensi. Oleh karena itu, gugatan yang diajukan saat ini sungguh amat terlambat sehingga dengan berdasar pada ketentuan pasal 55 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima; -----

Berdasar dalil-dalil eksepsi yang dipancarkan di atas, maka kiranya

Hal. 14 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

amat berdasar hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dalam eksepsi yang amarnya berbunyi :-----

1. Mengabulkan eksepsi dari Tergugat II Intervensi;-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----

II. DALAM POKOK PERKARA; -----

1. Bahwa dalil-dalil eksepsi yang dipancarkan terdahulu harus dipandang sebagai bagian yang tak terpisahkan dan karenanya merupakan satu kesatuan yang utuh dengan dalil-dalil jawaban dalam pokok perkara ini sepanjang ada relevansinya; -----
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat II Intervensi menolak dan mengingkari seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi dalam jawaban pokok perkara; -----
3. Bahwa tidak benar tanah sebagaimana dimaksud dalam sertifikat 1716 tanggal 04 Agustus 1990 jo. Sertifikat Nomor : 1454 tanggal 18 Desember 2007 adalah milik Penggugat. Dalil kepemilikan yang diungkapkan oleh Penggugat adalah sungguh merupakan isapan jempol belaka karena dalil Penggugat tersebut tanpa didukung dengan data yuridis maupun data fisik; -----
4. Bahwa tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat telah membeli tanah tersebut dari Sangkabiro. Adapun fakta hukum yang benar yakni tanah tersebut semula milik Sangkabiro sebagaimana dibuktikan dengan sertifikat No. 1716 tanggal 04 Agustus 1990 dan kemudian kepemilikan tanah itu beralih kepada Thomas Albert Umboh berdasarkan akta jual beli tanggal 30 Agustus 1991 No. 533/369.P.T/1991 dan selanjutnya beralih kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan akta jual beli tanggal 14 Desember 2007 Nomor : 265/PS/XII/2007; -----

Hal. 15 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sejak tahun 1991 tanah sengketa itu telah dikuasai secara nyata oleh Thomas Albert Umboh yang kemudian pada tahun 2007 penguasaan dan kepemilikan atas tanah itu dialihkan oleh Thomas Albert Umboh kepada Tergugat II Intervensi dengan berdasar pada perbuatan hukum jual beli. Oleh karena itu, sejak tahun 2007 Tergugat II Intervensi yang menguasai baik secara nyata maupun secara yuridis tanah sengketa tersebut. Selama beberapa tahun tanah itu dikuasai oleh Thomas Albert Umboh yang kemudian dilanjutkan oleh Tergugat II Intervensi, ternyata Penggugat tidak pernah keberatan baik kepada Thomas Albert Umboh maupun kepada Tergugat II Intervensi. Padahal Penggugat menyaksikan dengan mata kepala tanah itu diolah dan ditanami pisang oleh Tergugat II Intervensi dan bahkan Penggugat menyaksikan dengan mata kepala tanah itu dipagar keliling dengan pagar tembok permanen oleh Tergugat II Intervensi. Fakta hukum ini menunjukkan bahwa secara diam-diam Penggugat mengakui kalau tanah sengketa adalah bukan miliknya melainkan milik Tergugat II Intervensi yang sebelumnya merupakan milik Thomas Albert Umboh yang kepemilikannya diperoleh melalui peralihan hak milik dari Sangkabiro berdasarkan jual beli;-----
6. Bahwa dalil Penggugat sebagaimana dipancarkan pada angka 2 gugatan adalah sungguh tidak benar, karena mustahil Badan Pertanahan Nasional akan memproses balik nama dari Sangkabiro kepada Penggugat, sebab pada saat itu tanah tersebut bukan lagi milik Sangkabiro tetapi telah menjadi milik Thomas Albert Umboh berdasarkan akta jual beli tanggal 30 Agustus 1991 No. 533/369/P.T/1991;-----
7. Bahwa dalil penggugat sebagaimana terurai pada angka 3 gugatan adalah tidak benar dan karenanya patut dikesampingkan. Dikatakan demikian karena sertifikat No. 1716 tidak pernah memuat nama Vence

Hal. 16 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

G. Rattu (Penggugat). Adapun fakta hukum yang sebenarnya adalah pemegang hak yang pertama pada sertifikat No. 1716 yakni Sangkabiro, dan pemegang hak berikutnya pada sertifikat tersebut adalah Thomas Albert Umboh yang kemudian terjadi penggantian blanko sertifikat dari sertifikat No. 1716 menjadi sertifikat No. 1454 dengan obyek tanah yang sama. Setelah terbitnya sertifikat No. 1454 atas nama Thomas Albert Umboh kemudian dialihkan kepemilikannya kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan akta jual beli tanggal 14 Desember 2007 No. 265/PS/XII/2007; -----

8. Bahwa sekali lagi Tergugat tidak pernah melakukan proses perubahan nama dari nama Vence G. Rattu kepada nama orang lain, karena nama Vence G. Rattu (Penggugat) tidak pernah tercantum dalam sertifikat baik sertifikat No. 1716 maupun Sertifikat No. 1454. Oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa namanya dihapus dari sertifikat dimaksud adalah sungguh tidak benar dan tentu saja Penggugat amat mustahil akan dapat membuktikan isapan jempolnya;---
9. Dalil-dalil Penggugat lainnya tidak perlu ditanggapi oleh Tergugat II Intervensi karena tidak terkait dengan posisi Tergugat II Intervensi melainkan dominan ditujukan kepada Tergugat, sehingga yang berkompeten menanggapi dan menjawabnya adalah Tergugat; -----

Berdasar dalil-dalil hukum yang dipaparkan di atas maka kini Tergugat II Intervensi dengan penuh kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;-----

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan jawaban Tergugat II Intervensi maka pihak Penggugat mengajukan repliknya yang diserahkan

Hal. 17 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL

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

pada persidangan tanggal 18 Pebruari 2014, dan atas replik Penggugat, pihak Tergugat dan pihak Tergugat II Intervensi mengajukan dupliknya pada persidangan tanggal 25 Pebruari 2014; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa asli dan foto copy yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-24, yang perinciannya sebagai berikut:-----

1. Bukti P-1: Sertipikat Hak Milik Nomor : 1454 Tanggal 18 Desember 2007 atas nama Insinyur PATTA BILU. (Fotocopy sesuai fotocopy);----
2. Bukti P-2: Buku Tanah Hak Milik Nomor 1716 Tanggal 4 Agustus 1990 nama pemegang hak Sangkabiro. (Fotocopy sesuai fotocopy);---
3. Bukti P-3: Sertipikat Hak Milik Nomor : 1715 Tanggal 4 Agustus 1990, Surat Ukur Tanggal 4-8-1990 Luas 1085 M2 atas nama VENCE. G. RATTU. (Fotocopy sesuai fotocopy);-----
4. Bukti P-4: Surat saudari Christine Ante tertanggal 02 Oktober 2013 perihal Laporan. (Fotocopy sesuai dengan asli);-----
5. Bukti P-5: Surat Pernyataan Kepemilikan Hak Atas Tanah saudari Christine Ante tertanggal 02 Oktober 2013. (Fotocopy sesuai dengan asli);-----
6. Bukti P-6: Surat Penggugat kepada Notaris Farid, SH. Tanggal 02 Oktober 2013. Perihal Copy Akta jual beli tanah. (Fotocopy sesuai dengan asli);-----
7. Bukti P-7: Surat Keterangan Kehilangan Nomor :SKH/151/X/2013/RES-PALU/SEK-PALSEL. Tanggal 07 Oktober 2013. (Fotocopy sesuai dengan asli);-----
8. Bukti P-8: Surat Kuasa Tanggal 12 Oktober 2013. (Fotocopy sesuai dengan asli);-----
9. Bukti P-9: Surat saudara Ivan Rattu kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu tanggal 12 Oktober 2013. (Fotocopy sesuai dengan asli);-----

Hal. 18 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL

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

10. Bukti P-10: Surat Pernyataan Kesaksian tanggal 19 Oktober 2013.

(Fotocopy sesuai dengan asli); -----

11. Bukti P-11: Akta Jual Beli No. 533/369 P.T./1991. (Fotocopy sesuai dengan asli); -----

12. Bukti P-12: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2013 atas nama VENCE G. RATTU/Penggugat. (Fotocopy sesuai dengan asli); -----

13. Bukti P-13: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2008 dan Tahun 2009, atas nama VENCE G. RATTU/ Penggugat. (Fotocopy sesuai dengan asli); -----

14. Bukti P-14: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2010 dan Tahun 2011, atas nama VENCE G. RATTU/ Penggugat. (Fotocopy sesuai dengan asli); -----

15. Bukti P-15: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2012 dan Tahun 2013, atas nama VENCE G. RATTU/ Penggugat. (Fotocopy sesuai dengan asli); -----

16. Bukti P-16: Surat Penggugat kepada Lurah Birobuli Utara Tanggal 28 Oktober 2013 Perihal Pemberitahuan pemasangan papan nama pemilik hak atas tanah. (Fotocopy sesuai dengan asli); -----

17. Bukti P-17: Surat Penggugat kepada Patalipu tanggal 29 Oktober 2013. (Fotocopy sesuai dengan asli); -----

18. Bukti P-18: Surat Penggugat kepada Notaris Farid,SH Tanggal 15 November 2013 Perihal Permohonan mendapatkan Akta Jual Beli (AJB). (Fotocopy sesuai dengan asli); -----

19. Bukti P-19: Akta Jual Beli No.526/363 P.T./1991. (Fotocopy sesuai dengan asli); -----

20. Bukti P-20: Kronogis asal Usul Tanah. Tanggal 18 November 2013. (Fotocopy sesuai dengan asli); -----

Hal. 19 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL

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

21. Bukti P-21: Surat Ketua Tim Penyelidik POLDA SULTENG No. Pol :
B/25/I/2014/Dit Reskrimum Tanggal 24 Januari 2014 Perihal
Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan.
(Fotocopy sesuai dengan asli);-----

22. Bukti P-22: Surat Keterangan yang dibuat oleh Hans Kansil, SH.M.Kn.
Tanggal 10 Maret 2014. (Asli); -----

23. Bukti P-23: Surat Pernyataan saudara Mamad Gasim tertanggal 5 Maret
2014. (Asli); -----

24. Bukti P-24: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2014, atas
nama VENCE G. RATTU/ Penggugat. (Fotocopy sesuai
dengan asli);-----

Bukti-bukti mana telah diberi meterai secukupnya, bukti surat P-22 dan bukti
surat P-23 asli yang lainnya foto copy sesuai dengan asli kecuali bukti P-1, P-2,
P-3 Fotocopy sesuai fotocopy dan telah dicocokkan dengan asli atau
fotocopynya di persidangan; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, pihak
Tergugat mengajukan surat bukti yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-13,
yang perinciannya sebagai berikut: -----

1. Bukti T-1 : -Akta Jual Beli nomor : 533/369.P.T./1991 Tanggal 30 Agustus
1991. (Fotocopy sesuai dengan asli);-----
2. Bukti T-2 : Akta Jual Beli nomor : 265/PS/XII/2007 Tanggal 14 Desember
2007. (Fotocopy sesuai dengan asli); -----
3. Bukti T-3 : Surat Kuasa Nomor : 2 Tanggal 3 Desember 2007. (Fotocopy
sesuai dengan asli);-----
4. Bukti T-4 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan
Bangunan Tahun 2007 atas nama T.A. Umbah.(Fotocopy dari
fotocopy);-----

Hal. 20 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T-5 : Surat Setoran Pajak (SSP) Lembar 1 Tahun 2007 atas nama T.A. Umboh.(Fotocopy dari fotocopy);-----
 6. Bukti T-6 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama Patta Bilu. Ir.(Fotocopy dari fotocopy); -----
 7. Bukti T-7 : Surat Keterangan Domisili Nomor :474.4/1514/1019/Pem/XI/2007 Tanggal 30 November 2007.(Fotocopy dari fotocopy);-----
 8. Bukti T-8 : KTP No :10.5002.090560.0001 Tanggal 06 Juli 2002 atas nama Patta Bilu. Ir. (Fotocopy dari fotocopy); -----
 9. Bukti T-9 : KTP No :3756/L.3-C.9/V/05 Tanggal 15 Mei 2005 atas nama Telly J. Wohon. (Fotocopy dari fotocopy);-----
 10. Bukti T-10 : KTP No :1420/L.3/C.9/III/05 Tanggal 07 Maret 2005 atas nama Thomas Albert Umboh. (Fotocopy dari fotocopy); -----
 11. Bukti T-11 : Surat Kepolisian Daerah Sulawesi Tengah Direktorat Reserse Kriminal Umum. Nomor :B/490/XII/2013/Dit Reskrimum. Tanggal 9 Desember 2013. Perihal Permintaan salinan warka. (Fotocopy dari fotocopy);-----
 12. Bukti T-12 : Buku Tanah Hak Milik No. 1716/Birobuli. Tanggal 4 Agustus 1990 atas nama Thomas Albert Umboh. (Fotocopy sesuai dengan asli);-----
 13. Bukti T-13 : Buku Tanah Hak Milik No. 1454/Birobuli Utara. Tanggal 18 Desember 2007 atas nama Insinyur Patta Bilu. (Fotocopy sesuai dengan asli);-----
- Bukti-bukti mana telah diberi meterai secukupnya, semua bukti surat fotocopy sesuai dengan asli kecuali bukti T-4, T-5, T-6, T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, Fotocopy dari fotocopy dan telah dicocokkan dengan asli atau fotocopynya di persidangan;-----

Hal. 21 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, pihak

Tergugat II Intervensi mengajukan surat bukti yang diberi tanda T.II.Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-6, yang perinciannya sebagai berikut : -----

1. Bukti T.II Intv-1 : Akta Jual Beli Tanggal 30 Agustus 1991 No. 533/369 P.T./1991. (Fotocopy sesuai dengan asli); -----
2. Bukti T.II.Intv-2 : Akta Jual Beli No: 265/PS/XII/2007 Tanggal 14 Desember 2007. (Fotocopy sesuai dengan asli);-----
3. Bukti T.II.Intv-3 : Sertipikat Hak Milik No.1454 Tanggal 18 Desember 2007 atas nama Insinyur PATTA BILU/Tergugat II Intervensi. (Fotocopy sesuai dengan asli);-----
4. Bukti T.II.Intv-4 : Surat Perjanjian Sewa Tanah Tanggal 29 Maret 2008. (Fotocopy sesuai dengan asli);-----
5. Bukti T.II.Intv-5 : Tanda Bukti Laporan Nomor :TBL/461/XI/2013/SPKT POLDA SULTENG Tanggal 22 November 2013. (Fotocopy sesuai dengan asli);-----
6. Bukti T.II.Intv-6 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB Tahun 2013 atas nama IR. PATTA BILU/Tergugat II Intervensi., Tahun 2007 atas nama T.A. UMBOH, Tahun 2006 atas nama T.A. UMBOH, Tahun 2005 atas nama T.A. UMBOH, Tahun 2008 atas nama T.A. UMBOH,. (Fotocopy sesuai dengan asli);-----

Bukti-bukti mana telah diberi meterai secukupnya, semua bukti surat fotocopy sesuai dengan asli dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan;-----

Menimbang, bahwa pada pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 3 April 2014 dilokasi tanah objek sengketa a quo ; -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, pihak Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi di persidangan yang bernama :

Hal. 22 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. HANS KANSIL., 2. SALITE TANGGUGADE., 3. MAMAD GASIM., 4.

TAYEB RIZAL; -----

Saksi pertama saudara **HANS KANSIL**, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

1. Bahwa benar saksi dapat menceritakan kronologis pembuatan akta jual beli; -----
2. Bahwa benar pendaftaran akta jual beli diregister pada buku induk, akan tetapi buku induk tersebut sudah terbakar; -----
3. Bahwa benar akta jual beli dibuat dalam 2 rangkap yang semuanya bermeterai, bercap dan bertanda tangan dan 1 lembar ada pada dokumen yang disimpan oleh notaris Farid, SH; -----
4. Bahwa benar yang diberikan kepada para pihak termasuk Pak Vence G. Rattu adalah asli; -----
5. Bahwa benar setiap akta jual beli bermeterai, bercap dan bertanda tangan; -----
6. Bahwa benar saksi tidak kenal dengan Pak Thomas A.Umboh; -----
7. Bahwa benar saksi menyatakan dalam persidangan bahwa tidak pernah membuat akta jual beli nomor 533/369/PT/1991 antara Pak Sangkabiro dan Pak Thomas A. Umboh; -----
8. Bahwa benar saksi pernah hanya dimintai keterangan oleh POLDA SULTENG; -----
9. Bahwa benar saksi sampaikan kepada penyidik bahwa yang menyimpan dokumen sejak saksi pensiun dari jabatan notaris adalah Farid, SH; -----
10. Bahwa benar akta jual beli dilampirkan dalam sertipikat; -----
11. Bahwa benar tidak ada data sertipikat nomor 1716 pada saksi; -----
12. Bahwa benar ada kegagalan dalam akta jual beli antara Pak Sangkabiro dan Pak Thomas A.Umboh; -----

Hal. 23 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa benar selesai membuat akta jual beli pada umumnya saksi memerintahkan kepada Rustam Muhammad untuk menindak lanjuti ke Kantor Pertanahan pengurusan sertipikat;-----
14. Bahwa benar saksi kenal betul Tuan Sangkabiro dan Tuan Vence G. Rattu; -----
15. Bahwa benar saksi ingat letak objek tanahnya di Jalan Zebra; -----
16. Bahwa benar pada saat transaksi jual beli para pihak menghadap di kantor saksi; -----
17. Bahwa benar transaksi jual beli antara Sangkabiro dan Thomas A.Umboh keduanya tidak pernah menghadap dikantor saksi; -----
18. Bahwa benar pada saat pengurusan sertipikat balik nama tidak pernah dicatat dalam register kantor notaris saksi; -----
19. Bahwa benar saksi meragukan tanda tangan yang ada dalam akta jual beli antara Sangkabiro dan Thomas A.Umboh; -----
20. Bahwa benar hanya Vence G. Rattu dan Sangkabiro yang menghadap dan melakukan transaksi jual beli; -----
21. Bahwa benar hanya Sangkabiro dan Vence G. Rattu yang melakukan transaksi jual beli pada tanggal tersebut;-----

Saksi kedua saudara **SALITE TANGGUGADE**, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Bahwa benar pada tahun 1999 Sangkabiro meninggal dunia karena sakit; -
2. Bahwa benar saksi tidak serumah dengan Sangkabiro; -----
3. Bahwa benar jarak rumah saksi dengan dengan Sangkabiro \pm 200 m arah Selatan; -----
4. Bahwa benar Sangkabiro tinggal di Jalan Dewi Sartika; -----
5. Bahwa benar tanah Sangkabiro pernah ditempati dan ditanami padi jagung pada tahun sebelum 1984;-----
6. Bahwa benar tanah tersebut adalah pembukaan langsung oleh Sangkabiro dan bukan tanah warisan; -----

Hal. 24 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa benar saksi mengetahui tanah tersebut pembukaan langsung oleh Sangkabiro karena tanah orang tua saksi bersebelahan dengan tanah Sangkabiro;-----
8. Bahwa benar saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut;-----
9. Bahwa benar tanah orang tua saksi sudah dijual semua; -----
10. Bahwa benar tanah saksi berada di Jalan Zebra IV; -----
11. Bahwa benar saksi lupa tahun berapa Sangkabiro membuka lahan dan sering kelokasi tanah tersebut;-----
12. Bahwa benar tanah Sangkabiro sudah bersertipikat karena termasuk dalam kawasan konsolidasi prona tahun 1984; -----
13. Bahwa benar saksi lupa tahun terbitnya sertipikat Sangkabiro; -----
14. Bahwa benar tanah orang tua saksi juga sudah bersertipikat dan bersamaan terbit dengan sertipikat Sangkabiro;-----
15. Bahwa benar setelah ada konsolidasi tidak pernah ditanami padi jagung lagi;-----
16. Bahwa benar saksi tidak mengenal Thomas Umboh;-----
17. Bahwa benar saksi mengenal Vence G. Rattu karena membeli tanah Sangkabiro;-----
18. Bahwa benar ada tanah Vence G. Rattu yang bersebelahan dengan tanah Sangkabiro dan dibeli dari Sangkabiro; -----
19. Bahwa benar saksi mengenal Djoharia; -----
20. Bahwa benar saksi tidak mengetahui apakah ada tanah Vence G. Rattu yang dibeli dari Djoharia;-----
21. Bahwa benar Djoharia mendapatkan tanah tersebut berasal dari suaminya Rapekampung; -----
22. Bahwa benar saksi sudah mengetahui tanah Sangkabiro akan dijual;-----
23. Bahwa benar ada tanah milik Pattabilu di sekitar lokasi tersebut; -----

Hal. 25 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa benar Siti Karokaro menyerahkan saksi untuk menjual tanahnya karena saksi mengetahui persis tanah dan merupakan mantan kepala desa Birobuli;-----
25. Bahwa benar saksi tidak mengetahui diatas tanah Vence G. Rattu ada sertipikat atas nama Patta Bilu;-----
26. Bahwa benar saksi mengetahui batas-batas tanah Vence G. Rattu yang dibeli dari Sangkabiro; -----
27. Bahwa benar saksi mengenal Siti Karokaro dan tidak ada hubungan keluarga;-----
28. Bahwa benar saksi mengetahui tanah milik Siti Karokaro berbatasan dengan Tanah Sangkabiro dan tanah milik Siti Karokaro berasal dari Djoharia; -----
29. Bahwa benar saksi tidak mengetahui letak tanah milik Patta Bilu; -----
30. Bahwa benar saksi mengetahui kehadirannya dipersidangan memberikan keterangan mengenai tanah milik (alm) Sangkabiro;-----
31. Bahwa benar tanah milik Sangkabiro adalah yang ditempati Vence G. Rattu; -----
32. Bahwa benar tanah milik Patta Bilu berada sebelah timur tanah Vence G. Rattu; -----
33. Bahwa benar tanah milik Patta Bilu dibeli dari Siti Karokaro;-----
34. Bahwa benar Pattabilu tidak pernah membeli tanah dari Sangkabiro; -----
35. Bahwa benar saksi mengetahui batas-batas tanah yang dibeli Patta Bilu dari Siti Karokaro;-----
36. Bahwa benar saksi mengetahui jual beli antara Sangkabiro dan Vence G. Rattu; -----
37. Bahwa benar saksi mengetahui ketika mereka melakukan transaksi jual beli;-----

Hal. 26 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

38. Bahw benar saksi mengetahui bahwa pembelinya adalah Vence G. Rattu karena saksi adalah Kepala Desa Birobuli; -----
39. Bahwa benar menurut saksi kemungkinan Sangkabiro tidak bisa baca tulis karena hanya menjempol; -----
40. Bahwa benar tanah Djohoria berada di sebelah timur; -----
41. Bahwa benar saksi tidak mengetahui kapan Djohoria menjual tanahnya kepada Vence G. Rattu; -----

Saksi ketiga saudara **MAMAD GASIM.**, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

1. Bahwa benar saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Sangkabiro;-----
2. Bahwa benar saksi menyampaikan keterangan dalam persidangan mengenai kontrak sewa tanah; -----
3. Bahwa benar saksi tidak pernah menghadiri pertemuan dengan Pattabilu apalagi membuat dan menandatangani perjanjian;-----
4. Bahwa benar saksi bekerja di PT. Astra sebagai divisi pembelian; -----
5. Bahwa benar menurut saksi tidak pernah memberikan uang kepada Patta Bilu;-----
6. Bahwa benar saksi mencicil kepada H. Munawir mertua Patta Bilu;-----
7. Bahwa benar saksi sebenarnya tidak menyewa tanah tersebut tetapi H. Munawir sampaikan untuk biaya sekedarnya saja sekitar Rp. 50.000,- sampai Rp. 100.000,- per bulan; -----
8. Bahwa benar saksi memberikan uang kepada H. Munawir hanya beberapa bulan saja dan H. Munawir memberikan izin untuk tinggal dilokasi; -----
9. Bahwa benar saksi yang membangun pondok tempat tinggal di lokasi tersebut;-----

Hal. 27 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa benar pada tahun 2008 saksi sudah pindah dari lokasi tersebut; ----
11. Bahwa benar pada saat minta izin kepada Vence G. Rattu saksi tidak memberikan uang; -----
12. Bahwa benar saksi mengetahui orang lain yang tinggal dilokasi tersebut selain saksi;-----
13. Bahwa benar rumah dilokasi tersebut berjumlah 3 rumah;-----
14. Bahwa benar saksi mengetahui keluarga Lumintang pernah tinggal dilokasi karena rumahnya ditempati saksi;-----
15. Bahwa benar saksi tidak pernah membaca surat perjanjian kontrak sewa tersebut;-----
16. Bahwa benar saksi minta izin untuk tinggal dilokasi kepada Vence G. Rattu tahun 2002 dan berhubungan dengan H. Munawir tahun itu juga; ----
17. Bahwa benar saksi meminta izin kepada Vence G. Rattu karena ada transaksi jual beli antara Thomas Umbo dan Patta Bilu yang informasinya didapat dari Yenny Mamuaya; -----
18. Bahwa benar transaksi jual beli tersebut tahun 2007; -----
19. Bahwa benar saksi pernah menyampaikan kepada Vence G. Rattu bahwa tanahnya sudah dibeli Patta Bilu; -----
20. Bahwa benar Yenny Mamuaya tidak ada hubungan keluarga dengan Vence G. Rattu; -----
21. Bahwa benar Yenny Mamuaya mempunyai hubungan keluarga dengan Thomas Umboh; -----

Saksi keempat saudara **TAYEB RIZAL**, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

1. Bahwa benar saksi adalah anak Sangkabiro;-----
2. Bahwa benar sepengetahuan saksi tanah tersebut dijual kepada Vence G. Rattu; -----

Hal. 28 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa benar hanya Vence G. Rattu yang menemui sekaligus menjemput Sangkabiwo di rumah pada saat ke notaris; -----
4. Bahwa benar saksi mengetahui hal tersebut karena tinggal serumah dengan orang tua saksi; -----
5. Bahwa benar setelah orang tua saksi pulang kemudian menyampaikan bahwa tanah tersebut telah dijual kepada Vence G. Rattu; -----
6. Bahwa benar pada saat itu saksi berumur 20 tahun, tinggal di Jalan Dewi Sartika dan tidak mengenal Thomas Umbo; -----
7. Bahwa benar hanya kakak saksi bernama Armina yang tinggal dilokasi sejak tahun 1980-an dan pindah sekitar tahun 2000-an;-----
8. Bahwa benar saksi tidak pernah mendengar berapa harga tanah yang dijual kepada Vence G. Rattu; -----
9. Bahwa benar saksi mengetahui jika pergi ke Notaris untuk urusan jual beli;-----
10. Bahwa benar saksi pernah mendengar dari orang tua saksi bahwa tanah tersebut telah dijual kepada Vence G. Rattu; -----
11. Bahwa benar orang tua saksi menyampaikan bahwa tanah tersebut telah dijual setelah 2-3 hari setelah keluar dengan Vence G. Rattu;-----
12. Bahwa benar saksi mengetahui tanah yang dijual adalah objek sengketa sekarang karena Kakaknya tinggal di sebelahnya dan tanah yang lain dijual pada tahun 1998;-----
13. Bahwa benar saksi tidak mengetahui secara persis akta jual beli; -----
14. Bahwa benar saksi tidak pernah melihat sertipikat orang tua; -----
15. Bahwa benar 4 kapling tanah tersebut sudah bersertipikat; -----
16. Bahwa benar saksi pisah dengan orang tua ketika berumah tangga tahun 1992; -----
17. Bahwa benar tanah yang ditempati saksi sekarang adalah tanah warisan dan sudah disertipikatkan atas namanya;-----
18. Bahwa benar orang tua saksi tinggal di dekat rumah saksi dan sekarang telah menjadi milik Kakak saksi bernama Armina; -----

Hal. 29 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa benar saksi sering berkunjung ke rumah Armina Kakak saksi; ----
20. Bahwa benar dilokasi objek sengketa ada bangunan; -----
21. Bahwa benar saudara Yenny Mamuaya pernah tinggal dilokasi objek sengketa sekitar tahun 2000-an; -----
22. Bahwa benar orang tua saksi meninggal tahun 1999; -----
23. Bahwa benar saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang dimiliki oleh orang tua, dan orang tua saksi tidak bisa membaca dan tidak pernah diajak ke Notaris; -----
24. Bahwa benar saksi tidak pernah melihat secara langsung orang tua saksi dijemput oleh Vence G. Rattu; -----
25. Bahwa benar seingat saksi orang tua saksi dijemput oleh Vence G. Rattu tahun 1991 dan hanya sekali saja; -----
26. Bahwa benar pada saat saksi belum berumah tangga kemungkinan tanah tersebut sudah dijual karena sepulang bertemu Vence G. Rattu orang tua saksi membeli pompa air; -----
27. Bahwa benar saksi pernah mendengar surat jual beli antara Vence G. Rattu dan orang tua saksi dan hanya di cap jempol; -----
28. Bahwa benar saksi diperlihatkan surat tersebut;-----
29. Bahwa benar orang tua saksi tidak pernah menjual tanah dengan 2 orang sekaligus pada hari dan tanggal yang sama; -----
30. Bahwa benar tidak ada pernyataan orang tua saksi bahwa tanah tersebut telah dijual; -----
31. Bahwa benar saksi mengetahui tanah tersebut telah dijual pada saat kumpul makan; -----
32. Bahwa benar saksi tidak menanyakan dikantor notaris yang mana dilakukan transaksi jual beli; -----
33. Bahwa benar saksi tidak dapat memperlihatkan cap jempol yang lain; ----
34. Bahwa benar tidak ada pihak lain yang membeli tanah selain Vence G. Rattu; -----

Hal. 30 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan saksinya, pihak Penggugat juga telah menghadirkan istri Penggugat bernama **CHRISTINE ANTE** untuk didengar keterangannya, tanpa disumpah/janji menerangkan sebagai berikut: ---

1. Bahwa benar sertipikat nomor 1716 ada pada kami dan pada tahun 1993 saya serahkan pada istri Pak Thomas Umboh, pada saat itu dia sampaikan bahwa tanah tersebut akan dia beli tetapi tidak dan sertipikatnya saya serahkan tanpa transaksi jual beli sampai sekarangpun kami tidak pernah melakukan transaksi jual beli dengan Pak Thomas Umboh;-----
2. Bahwa benar seingat saya karena 2 sertipikat sekaligus terbit maka sertipikat nomor 1716 atas nama suami saya Vence G. Rattu;-----
3. bahwa benar saya tidak mempunyai fotocopy sertipikat tersebut;-----
4. bahwa benar hanya suami saya yang mempunyai hubungan keluarga dengan Thomas Umboh;-----

Menimbang, bahwa pada pemeriksaan perkara ini pihak Tergugat tidak mengajukan saksinya dipersidangan; -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, pihak Tergugat II Intervensi juga mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan yang bernama **1. YENNY W.MAMUAYA., 2. AMIR;** -----

Saksi pertama saudara **YENNY W.MAMUAYA** dibawah janji menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Bahwa benar saksi masih mempunyai hubungan keluarga dengan istri Thomas Umboh; -----
2. Bahwa benar sebelum saksi tinggal dilokasi yang menempati lokasi tersebut adalah James Rattu kemanakan Vence G. Rattu dan pindah pada tahun 2000;-----
3. Bahwa benar yang mengizinkan saksi tinggal dilokasi adalah Thomas Umboh;-----

Hal. 31 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa benar alasan sehingga James Rattu pindah karena pindah kerja ke Manado; -----
5. Bahwa benar selain saksi dan James Rattu yang tinggal dilokasi adalah Mamat Gasing; -----
6. Bahwa benar Mamat Gasing tinggal dilokasi sejak tahun 2002 sampai lokasi terjual dan masih izin tinggal dengan Pattabilu dengan membuat surat pernyataan; -----
7. Bahwa benar tanah tersebut dijual pada tahun 2007;-----
8. Bahwa benar ada bangunan lain selain bangunan yang ditinggali dilokasi tersebut milik Dentje Masi Tulenan yang masih kerabat Vence G. Rattu;
9. Bahwa benar yang diperlihatkan kepada saksi adalah buku tanah dan akta jual beli sehingga diberikan kuasa untuk menjual; -----
10. Bahwa benar buku tanah atas nama Sangkabiwo;-----
11. Bahwa benar yang tertulis dalam buku tanah tersebut adalah nama Sangkabiwo tidak ada nama lain; -----
12. Bahwa benar dalam akta jual beli dari Sangkabiwo kepada T. A. Umboh;
13. Bahwa benar saksi tidak pernah mendengar transaksi antara Sangkabiwo dengan Thomas Umboh;-----
14. Bahwa benar sebelum pindah ke Palu Thomas Umboh bertugas di Kendari, Ujung Pandang setelah itu pindah ke Palu;-----
15. Bahwa benar saksi tidak mengurus sertipikat Thomas Umboh ke kantor Pertanahan;-----
16. Bahwa benar saksi tidak menjadi saksi dalam akta jual beli antara Sangkabiwo dan Thomas Umboh; -----
17. Bahwa benar saksi tidak pernah memperlihatkan sertipikat kepada Vence G. Rattu; -----
18. Bahwa benar saksi tidak mengetahui setelah tanah tersebut dijual apakah langsung dibalik nama atautah tidak; -----
19. Bahwa benar saksi tidak pernah melihat sertipikat atas nama Thomas Umboh;-----

Hal. 32 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa benar selama saksi tinggal dilokasi hanya saling tengok dengan Vence G. Rattu karena bertetangga;-----
21. Bahwa benar saksi mengetahui pekerjaan Vence G. Rattu adalah di PT. Astra Tikke Pasangkayu;-----
22. Bahwa benar seingat saksi Vence G. Rattu dalam sebulan sekali saja ke Jakarta;-----
23. Bahwa benar Vence G. Rattu tinggal di rumahnya dekat lokasi objek sengketa; -----
24. Bahwa benar Vence G. Rattu menetap dirumahnya sejak tahun 1992 sampai sekarang;-----
25. Bahwa benar pada waktu itu yang membangun pagar pembatas adalah Vence G. Rattu; -----
26. Bahwa benar James Rattu dan yang lainnya tinggal dilokasi tersebut tidak membayar sewa;-----
27. Bahwa benar selama saksi tinggal dilokasi Vence G. Rattu tidak pernah mempermasalahkan lokasi tersebut;-----
28. Bahwa benar Vence G. Rattu mengetahui tanah tersebut milik Thomas Umboh;-----
29. Bahwa benar selama saksi tinggal dilokasi tidak pernah terjadi pertengkaran mengenai tanah; -----
30. Bahwa benar sejak tahun 1991 sampai tanah tersebut terjual Thomas Umboh tidak pernah tinggal dilokasi; -----
31. Bahwa benar pekerjaan ibu Thomas Umboh adalah mengurus rumah tangga dan Thomas Umboh adalah Anggota TNI sebagai KASREM di Palu;-----
32. Bahwa benar alasan Thomas Umboh membuat surat kuasa menjual karena Thomas Umboh sedang sakit stroke; -----
33. Bahwa benar pada saat dijual sertipikatnya belum dibalik nama;-----
34. Bahwa benar Thomas Umboh tidak pernah memperlihatkan sertipikat asli kepada saksi;-----

Hal. 33 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bahwa benar sepengetahuan saksi tanah tersebut milik Thomas Umboh karena diberikan fotocopy sertipikat dan akta jual beli sebagai pegangan tinggal dilokasi tersebut;-----
36. Bahwa benar saksi lupa nomor akta jual beli dan sertipikat tersebut; -----
37. Bahwa benar saksi tidak dapat menjelaskan transaksi jual beli antara Sangkabiro dan Thomas Umboh; -----
38. Bahwa benar dasar saksi menjual tanah tersebut karena dikuasakan oleh Thomas Umbo untuk menjual tanah tersebut; -----
39. Bahwa benar surat kuasa di buat di kantor Notaris di Manado dan saksi lupa tanggalnya;-----
40. Bahwa benar setelah saksi diberi kuasa menjual saksi langsung melakukan transaksi dengan Ir. Patta Bilu;-----
41. Bahwa benar pada saat tinggal dilokasi ada keluarga Lumintang yang tinggal dilokasi tersebut juga;-----
42. Bahwa benar dilokasi objek sengketa ada 4 rumah tetapi 1 rumah sudah tidak ditinggali;-----
43. Bahwa benar Vence G. Rattu mengetahui tanah tersebut milik Thomas Umboh karena dikatakan kepada saksi lebih baik tinggal dilokasi karena lokasi tersebut milik Om Umboh;-----
44. Bahwa benar tidak ada pengalihan antara Vence G. Rattu kepada Thomas Umboh;-----
45. Bahwa benar sertipikat tersebut juga yang ditunjukan kepada Notaris Evi Suriton;-----
46. Bahwa benar ketika saksi berada di Kantor Notaris saat itu juga dilakukan transaksi jual beli;-----
47. Bahwa benar saksi tidak mengetahui tambahan surat untuk melakukan penjualan;-----
48. Bahwa benar saksi bertanda tangan dalam surat jual beli karena dikuasakan menjual;-----
49. Bahwa benar bukan saksi yang mengurus pergantian blanko;-----

Hal. 34 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50. Bahwa benar saksi tidak mengetahui perubahan nama dari Sangkabiro melalui Notaris Evi Suriton;-----
51. Bahwa benar saksi ke Palu pada tahun 1991;-----
52. Bahwa benar yang memberikan izin tinggal dilokasi adalah Pak Thomas Umboh, kalau Mamat Gasing atas izin suami saksi karena kami yang dipercayakan, tetapi disampaikan kepada Mamat Gasing boleh numpang tinggal dengan catatan besok-besok tanah ini dijual harus siap pindah. Yang lain sudah keluar tetapi pada saat terjual Mamat Gasing belum dapat tempat tinggal berurusan dengan pembeli, jadi bikin surat saya juga bertanda tangan sebagai saksi;-----
53. Bahwa benar tidak ada transaksi jual beli antara Thomas Umboh dan Vence G. Rattu; -----
54. Bahwa benar dalam akta jual beli transaksi terjadi antara Thomas Umboh dan Sangkabiro; -----
55. Bahwa benar Pak Vence G. Rattu tahu, karena sebelum saksi jual masih saksi pasang papan, Pak Vence G. Rattu sampaikan kepada saksi, tolong ngana kasih tahu kepada Anggu panggilan untuk Pak Thomas Umbo ndak usah jual pa orang laen kasih jual pa kita e, tetapi karena tidak sesuai harga, Pak Vence G. Rattu minta Rp. 30. 000.000,-, saksi kasih tahu Pak Thomas Umboh ini Om mo minta Rp. 30. 000.000,- oh mana mungkin masa cuma bagitu, makanya tidak jadi, sempat juga saksi dengan Pak Thomas Umboh dan Pak Vence G. Rattu masih hubungan baik, saksi dan Pak Vence bersama ibu ke Manado bertemu dengan Pak Umboh. Pada saat akan pulang bu Thomas Umboh sampaikan kepada saksi eh ngana jual jo itu tanah, Pak Vence G. Rattu juga dengar itu; -----
56. Bahwa benar tidak mungkin ada akta jual beli dengan nomor tanggal dan hari yang sama; -----
57. Bahwa benar penyerahan sertipikat oleh istri Vence G. Rattu kepada ibu Thomas umboh tidak pernah terjadi;-----

Hal. 35 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

58. Bahwa benar Mamat Gasing tinggal dilokasi atas izin saksi dan suami saksi;-----

59. Bahwa benar ada surat perjanjian tinggal dilokasi setelah lokasi tersebut terjual; -----

60. Bahwa benar sebelum dibeli Ir. Patta Bilu pernah ditawarkan kepada orang lain; -----

61. Bahwa benar sejak dibeli oleh Ir. Patta Bilu sampai tahun 2013 tidak ada orang yang keberatan; -----

62. Bahwa benar sejak tahun 1991 sampai terjual Vence G. Rattu tidak pernah mengklaim tanah tersebut; -----

63. Bahwa benar Vence G. Rattu sudah mengetahui tanah tersebut dijual sejak tahun terjual; -----

Saksi pertama saudara **AMIR** dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

1. Bahwa benar saksi tinggal bersama istri dilokasi sejak tahun 1995 dan yang memberi izin adalah Thomas Umboh; -----

2. Bahwa benar saksi tidak selamanya mendampingi Thomas Umboh tugas diluar daerah; -----

3. Bahwa benar sepengetahuan saksi lokasi tersebut milik Thomas Umboh;

4. Bahwa benar jika ada waktu saksi menemani istrinya sebagai kuasa menjual;-----

5. Bahwa benar saksi tidak mengetahui bahwa disekitar lokasi ada tanah milik Ir. Patta Bilu; -----

6. Bahwa benar pada saat transaksi jual beli di Kantor Notaris saksi menemani istrinya dan hanya menunggu diruang tunggu; -----

7. Bahwa benar dalam sertipikat tersebut sudah atas nama T. A. umboh sebelum dijual tahun 2007 dan hadir pada saat itu saksi bersama istri dan Ir. Patta Bilu; -----

Hal. 36 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa benar saksi pernah melihat kuasa menjual; -----
9. Bahwa benar surat kuasa menjual atas nama T. A. Umboh sebagai pemberi kuasa dan istri saksi sebagai penerima kuasa; -----
10. Bahwa benar dalam surat kuasa menjual dicantumkan nomor sertipikat;
11. Bahwa benar saksi yang membayar pajak sejak tahun 1995 sampai tanah tersebut dijual dan membayar tunggakan tahun 1991; -----
12. Bahwa benar pada saat itu yang tinggal dirumah Vence G. Rattu adalah keluarga sekaligus Vence G. rattu; -----
13. Bahwa benar saksi pernah melihat akta jual beli antara Sangkabiro dan Thomas Umboh hanya berupa fotocopy; -----
14. Bahwa benar saksi tidak pernah bertemu dengan Sangkabiro; -----
15. Bahwa benar saksi tidak mengetahui transaksi jual beli dalam bentuk tunai; -----
16. Bahwa benar saksi tidak melihat bangunan bentuk gudang; -----
17. Bahwa benar saksi bekerja di PT. Astra; -----
18. Bahwa benar saksi tidak mengetahui secara pasti apakah selesai penandatanganan surat kuasa dikantor Notaris istri saksi langsung pulang; -----
19. Bahwa benar pada tahun 1995 sudah ada bangunan mesin listrik yang dibangun Vence G. Rattu dan yang membongkar serta memindahkan mesin listrik adalah Vence G. Rattu; -----
20. Bahwa benar sejak saksi tinggal dilokasi sampai dengan terjual tidak pernah ada orang yang mengklaim tanah tersebut adalah miliknya; -----
21. Bahwa benar saksi bingung mengapa pada tahun 2014 ada yang menggugat tanah tersebut; -----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tertanggal 14 Mei 2014, sedangkan Pihak Tergugat tidak mengajukan kesimpulannya baik secara lisan maupun tertulis; -----

Hal. 37 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dalam perkara ini selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk perkara dimaksud; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 1454 tanggal 18 Desember 2007 Surat Ukur tanggal 04-08-1990 Nomor 1367/1990 Luas 960 m2, atas nama Insinyur Patta Billu (vide Bukti P-1=T-13=TII.Intv-3); -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawabannya tertanggal 11 Februari 2014 yang didalamnya termuat pula mengenai eksepsi, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI;-----

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang pada intinya berkenaan dengan :-----

1. Kewenangan Absolut;-----
2. Tenggang Waktu;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, menurut hemat Majelis Hakim merupakan eksepsi mengenai kewenangan absolut pengadilan berdasarkan ketentuan pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara,

Hal. 38 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diputus setiap waktu dalam pemeriksaan dan eksepsi lain-lain yang berdasarkan pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dapat diputus bersama-sama pokok sengketa yang artinya diputus didalam putusan akhir;-----

Menimbang, bahwa dalam sengketa *aquo* Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Palu dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur didalam ketentuan pasal 47 jo pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 serta pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama;-----

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 47 jo pasal 1 angka 10 a quo dihubungkan dengan sengketa in casu dapat disimpulkan bahwa Penggugat adalah orang (in casu Vence G. Rattu), yang mengajukan gugatan melawan Tergugat selaku Pejabat Tata Usaha Negara (in casu Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu), akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara berupa sertifikat hak milik atas tanah (in casu objek sengketa); -----

Hal. 39 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL

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

Menimbang, bahwa sertipikat hak milik atas tanah (in casu objek sengketa) merupakan keputusan tata usaha negara sebagaimana ditentukan dalam pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bukan termasuk pengecualian keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan: -----

Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini :-----

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata ;-----*

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat yang dimohonkan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Palu adalah untuk menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa, yang pada pokoknya dengan alasan “prosedur penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1454 tertanggal 18 Desember 2007 yang diterbitkan Tergugat pada prosedur pemberian hak milik tanah kepada pihak lain tidak berdasarkan pasal 80 ayat (3) dan 84 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya asas kepastian hukum”; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati dasar gugatan Penggugat diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke pengadilan dalam rangka pengujian keabsahan sertipikat a quo (objek sengketa), yang alasan maupun tuntutan Penggugat tidak meliputi unsur sengketa penguasaan kepemilikan tanah maupun sengketa yang bersifat

Hal. 40 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keperdataan sebagaimana dalam dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim menyatakan bahwa sengketa a quo termasuk dalam lingkup sengketa tata usaha negara dan oleh karenanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan absolut tidak beralasan hukum dan patut untuk dinyatakan tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa "*gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*"; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 mengatur bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan adalah 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha Negara. Yang secara kasuistis ketentuan tersebut ditujukan bagi pihak yang dituju langsung dari Keputusan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati objek sengketa, maka objek sengketa a quo tidak ditujukan secara langsung kepada Penggugat (*in casu* Vence G. Rattu), maka penghitungan tenggang waktu dapat berpedoman pada kaidah hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, Reg. Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 19 November 1994 dan Reg. Nomor 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002, hal mana dalam Yurisprudensi tetap

Hal. 41 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut memuat kaidah hukum "*bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya adalah sembilan puluh hari dihitung secara kasuistis sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut*". Berdasarkan kaidah hukum dalam yurisprudensi tersebut, maka bagi pihak yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara, tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung secara kasuistis sejak kapan Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas diterbitkannya objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara ini diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 18 Desember 2007 dan Penggugat mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Palu pada tanggal 20 Desember 2013;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada Bukti P-1=T-13=TII.Intv-3 yaitu objek sengketa *a quo* ditujukan kepada Insinyur Patta Bilu sehingga Penggugat tidak menerima objek sengketa secara langsung dari Tergugat;-----

Menimbang, bahwa pada tanggal 6 Desember 2013 Penggugat mengetahui objek sengketa *a quo* melalui Notaris Evi Soriton tentang adanya perubahan nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1716 atas nama Vence G. Rattu yang sudah berubah kembali menjadi atas nama Sangkabiwo, dan adanya penggantian blanko sertipikat baru menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 1454 atas nama Thomas A. Umboh dan telah dibaliknama lagi menjadi atas nama Ir. Patta Bilu (*vide* gugatan angka 3);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan dalil Penggugat yang menyatakan baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 6 Desember 2013 adalah cukup sangat beralasan hukum, oleh karenanya dengan diajukan gugatan pada tanggal 20 Desember 2013 maka gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan

Hal. 42 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut maka Majelis Hakim menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat daluwarsa atau telah lewat waktu adalah tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan terkait keseluruhan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dinyatakan tidak diterima untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara a quo, sebagai berikut: -----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

Menimbang, bahwa keputusan tata usaha negara yang dimohonkan oleh Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah dalam sengketa a quo adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 1454 tanggal 18 Desember 2007 Surat Ukur tanggal 04-08-1990 Nomor 1367/1990 Luas 960 m2, atas nama Insinyur Patta Billu (vide Bukti P-1=T-13=TII.Intv-3) dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa a quo serta menerbitkan kembali Sertipikat Hak Milik Nomor 1716 tanggal 4 Agustus 1990 Surat Ukur tanggal 04-08-1990 Nomor 1367/1990 Luas 960 m2 atas nama Vence G. Rattu; -----

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang telah diajukan oleh para pihak di persidangan dan setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil dari masing-masing pihak diperoleh fakta hukum di persidangan sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 4 Agustus 1990 telah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik nomor 1716, surat ukur tanggal 04-08-1990, luas 960 m2 atas nama Sangkabiرو oleh Tergugat (vide Bukti P-2);-----
- Bahwa terdapat 2 Akta Jual beli yang sama hanya berbeda pembeli yakni Akta Jual Beli Nomor 533/369 P.T./1991 tanggal 30 Agustus 1991 antara

Hal. 43 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sangkabiro dengan Vence G. Rattu oleh Notaris Hans Kansil (vide bukti P-11) dan Akta Jual Beli Nomor 533/369 P.T./1991 tanggal 30 Agustus 1991 antara Sangkabiro dengan Thomas A. Umboh oleh Notaris Hans Kansil (vide bukti T-1=TII.Intv-1);-----

- Bahwa pada tanggal 18 Desember 2007, Sertipikat Hak Milik Nomor 1716 telah dialihkan dari atas nama Sangkabiro menjadi atas nama Thomas A. Umboh berdasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 533/369 P.T./1991 tanggal 30 Agustus 1991 antara Sangkabiro dengan Thomas A. Umboh oleh Notaris Hans Kansil dan telah pula diterbitkan blanko baru berupa sertipikat pengganti hak milik Nomor 1454/Birobuli Utara sebagai pengganti blanko lama (Vide Bukti T-12);-----
- Bahwa pada tanggal 18 Desember 2007, Sertipikat Hak Milik Nomor 1454 atas nama Thomas A. Umboh telah dibaliknama atas nama Ir. Patta Bilu (vide Bukti P-1=T-13=T.II Intv-3) berdasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 265 PS/XII/2007 tanggal 14 Desember 2007 antara Jenny Wilhelmina Mamuaya dengan Ir. Patta Bilu (vide bukti T-2=TII.Intv-2), dimana Jenny Wilhelmina Mamuaya mewakili Thomas A. Umboh berdasarkan Surat Kuasa Nomor 2 tanggal 3 Desember 2007 antara Thomas A. Umboh dan Jenny Wilhelmina Mamuaya (vide bukti T-3);-----
- Bahwa pada tanggal 24 Januari 2014, adanya surat dari pihak kepolisian No. Pol: B/25/I/2014/Dit Reskrimum Perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, dimana dalam angka 2 huruf F bahwa akta jual beli antara Sangkabiro dengan Vence G. Rattu adalah benar, sedangkan akta jual beli antara Sangkabiro dengan Thomas A. Umboh tidak ada (vide bukti P-21);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum persidangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim yang merupakan persoalan pokok dalam perkara ini adalah apakah penerbitan sertipikat objek sengketa a quo

Hal. 44 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang didalamnya termasuk akta jual beli tanah dapat dibenarkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

Menimbang, bahwa syarat untuk dapat dilakukannya peralihan hak atas tanah diatur dalam ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, yaitu: -----

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1=T-13=TII.Intv-3 didalam halaman pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya pada lajur sebab perubahan tertulis “Akta Jual Beli Nomor 265 PS/XII/2007 tanggal 14 Desember 2007” dapat dimaknai pemindahan hak dan pendaftaran peralihan hak telah disertai dengan penyampaian akta jual beli kepada Tergugat;-----

Menimbang, bahwa meskipun berdasarkan uraian diatas setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari bukti-bukti para pihak, terdapat 2 Akta Jual beli yang sama hanya berbeda pembeli yakni Akta Jual Beli Nomor 533/369 P.T./1991 tanggal 30 Agustus 1991 antara Sangkabiro dengan Vence G. Rattu oleh Notaris Hans Kansil (vide bukti P-11) dan Akta Jual Beli Nomor 533/369 P.T./1991 tanggal 30 Agustus 1991 antara Sangkabiro dengan Thomas A. Umboh oleh Notaris Hans Kansil (vide bukti T-1=TII.Intv-1); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 ayat (1) dan (4), pasal 2 ayat (2) huruf a, pasal 3 ayat (1), pasal 21 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menyebutkan bahwa:-----

Hal. 45 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Pasal 1-----

(1) Pejabat pembuat akta tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun; -----

(4) Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun; -----

-----Pasal 2-----

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:-----

a. Jual beli;-----

-----Pasal 3-----

(1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya; -----

-----Pasal 21-----

(3) Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu:-----

iii. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan;-----

iv. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta

Hal. 46 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-21, Bukti P-22 dan Keterangan Saksi Hans Kansil dibawah sumpah selaku pejabat pembuat akta tanah/notaris, Akta Jual Beli Nomor 533/369 P.T./1991 tanggal 30 Agustus 1991 antara Sangkabiro dengan Vence G. Rattu, membenarkan adanya Akta Jual Beli Nomor 533/369 P.T./1991 tanggal 30 Agustus 1991 antara Sangkabiro dengan Vence G. Rattu yang dibuat oleh saksi (vide bukti P-11) dan asli akta tersebut masih tersimpan sebagai arsip di Notaris Farid, S.H., sedangkan Akta Jual Beli Nomor 533/369 P.T./1991 tanggal 30 Agustus 1991 antara Sangkabiro dengan Thomas A. Umboh oleh Notaris Hans Kansil (vide bukti T-1=TII.Intv-1) tidak pernah dibuat oleh Notaris Hans Kansil dan tidak terdapat asli atau arsip yang tersimpan di Notaris Farid, S.H.;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa asli Akta Jual Beli Nomor 533/369 P.T./1991 tanggal 30 Agustus 1991 antara Sangkabiro dengan Vence G. Rattu oleh Notaris Hans Kansil (vide bukti P-11) berada di Notaris Farid, S.H. telah sesuai dengan ketentuan pasal 21 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 37 peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Junto pasal 21 ayat (3) bagian iii dan iv Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dihubungkan dengan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Jual Beli Nomor 533/369 P.T./1991 tanggal 30 Agustus 1991 antara Sangkabiro dengan Vence G. Rattu oleh Notaris Hans Kansil (vide bukti P-11), yang memenuhi ketentuan pasal 37 dan pasal 21 ayat (3) peraturan perundangan-perundang sebagaimana tersebut diatas; -----

Hal. 47 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat Akta Jual Beli Nomor 533/369 P.T./1991 tanggal 30 Agustus 1991 antara Sangkabiro dengan Vence G. Rattu telah sesuai dengan ketentuan pasal 21 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka secara mutatis muntandis Akta Jual Beli Nomor 533/369 P.T./1991 tanggal 30 Agustus 1991 antara Sangkabiro dengan Thomas A Umboh tidak sesuai dengan ketentuan pasal 21 ayat (3) Peraturan Pemerintah tersebut diatas, maka penerbitan Sertifikat Hak Milik obyek sengketa a quo telah bertentangan dengan ketentuan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; -----

Menimbang, bahwa maksud dari asas kecermatan adalah menghendaki agar pemerintah dalam melaksanakan berbagai aktivitas penyelenggaraan tugas-tugas pemerintahan selalu mengedepankan prinsip kehati-hatian agar tidak terjadi kesalahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati Bukti P-1=T-13=T.II Intv-3 dihubungkan dengan Bukti T-12, maka Majelis Hakim melihat adanya kesalahan penulisan dalam tahun penerbitan sertipikat hak milik atas nama Thomas A. Umboh dikarenakan pada blanko baru yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 1454 terbitnya Sertipikat Hak Milik pada tanggal 10 Desember 2006, sedangkan dalam blanko lama yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 1716 telah jelas tertulis didalam halaman pendaftaran peralihan hak, pembebanan dan pencatatan lainnya pada lajur sebab perubahan tertulis sertipikat hak milik dialihkan atas nama Thomas A. Umboh pada tanggal 18 Desember 2007 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 265 PS/XII/2007 tanggal 14 Desember 2007, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa ada tindakan Tergugat yang tidak cermat dalam penulisan penerbitan sertipikat hak milik objek sengketa a quo; ----

Hal. 48 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sertipikat hak milik objek sengketa merupakan sertipikat hak milik pengganti dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1716 yang dinyatakan batal oleh Majelis Hakim. Oleh karena terbukti dalam penerbitan objek sengketa a quo bertentangan dengan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Junto ketentuan pasal 21 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan asas-asas umum pemerintahan yang baik khususnya asas kecermatan, maka tuntutan Penggugat yang memohon agar pengadilan menyatakan batal objek sengketa a quo dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut keputusan a quo serta memerintahkan kepada Tergugat untuk menerbitkan kembali Sertipikat Hak Milik Nomor 1716 tanggal tanggal 4 Agustus 1990 Surat Ukur tanggal 04-08-1990 Nomor 1367/1990 Luas 960 m², atas nama Vence G. Rattu adalah sangat beralasan hukum untuk dikabulkan untuk seluruhnya; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk seluruhnya maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110,111 dan 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini; -----

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengenai bukti-bukti surat yang diajukan para pihak setelah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tetap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini dan tetap dilampirkan dalam berkas perkara; -----

Memperhatikan, pasal-pasal didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo

Hal. 49 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini; -----

M E N G A D I L I-----

DALAM EKSEPSI ;-----

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor 1454 tanggal 18 Desember 2007 Surat Ukur tanggal 04-08-1990 Nomor 1367/1990 Luas 960 m2, atas nama Insinyur Patta Billu;-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor 1454 tanggal 18 Desember 2007 Surat Ukur tanggal 04-08-1990 Nomor 1367/1990 Luas 960 m2, atas nama Insinyur Patta Billu;-----
4. Memerintahkan Tergugat untuk menerbitkan kembali Sertipikat Hak Milik Nomor 1716 tanggal 4 Agustus 1990 Surat Ukur tanggal 04-08-1990 Nomor 1367/1990 Luas 960 m2, atas nama Vence G. Rattu; -----
5. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar secara tanggung renteng biaya perkara ini sebesar Rp.3.106.000,- (*Tiga Juta Seratus Enam Ribu Rupiah*);-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Palu pada hari **Jum'at**, tanggal **16 Mei 2014** oleh kami, **MUHAMMAD IQBAL M., S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **FADHOLY HERNANTO, S.H., M.H.** dan **FENI ENGGARWATI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **22 Mei 2014** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **SITTI NURCE SAPAN, S.H.**, sebagai

Hal. 50 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat II

Intervensi dan tanpa dihadiri oleh Tergugat maupun kuasanya; -----

HAKIM KETUA MAJELIS

Meterai + ttd
Rp.6.000,-

MUHAMMAD IQBAL, SH

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

ttd

FADHOLY HERNANTO, SH.MH

ttd

FENI ENGGARWATI , SH.

Panitera Pengganti

ttd

SITTI NURCE SAPAN, SH.

Perincian biaya perkara Nomor : 34/G/2013/PTUN.PL

1. Biaya PNBP-----	Rp.	30.000,-
2. Biaya Panggilan -----	Rp.	59.000,-
3. Biaya Pemeriksaan Setempat----	Rp.	3.000.000,-
4. Biaya Meterai -----	Rp.	12.000,-
5. <u>Biaya Redaksi -----</u>	<u>Rp.</u>	<u>5.000,-</u>
J u m l a h -----	Rp.	3.106.000,-

(Tiga Juta Seratus Enam Ribu Rupiah)

Hal. 51 dari 51 Hal. Putusan No.34/G/2013/PTUN.PL