



**PUTUSAN**

NOMOR : 19/G/2016/PTUN.Mdo

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, menjatuhkan Putusan dengan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana terurai di bawah ini, dalam perkara antara : -----

**NOVYSAN MONTOLALU**, Kewarganegaraan Indonesia, Bertempat tinggal di

Jalan Garuda No. 44 Kelurahan Wenang Lingkungan III  
Utara, Kecamatan Wenang, Kota Manado, Pekerjaan Pegawai  
Negeri Sipil ; -----

Dalam perkara ini diwakili oleh :

1. **JOHN JESKI SADA, S.H.** ; -----
2. **DJEIN TAMPINONGKOL, S.H.** ; -----
3. **ADEODATUS POPA, S.H.** ; -----
4. **CHRISTIAN A.O. ANTE, S.H.** ; -----
5. **GRACE M. NGANTUNG, S.H., M.H.** ; -----
6. **OLDEN GAGHANA, S.H.** ; -----

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, beralamat di  
Jalan Diponegoro No. 84 Kelurahan Mahakeret Barat, Kota  
Manado 95112, Pekerjaan Advokat pada **Kantor Advokat  
John Jeski Sada & Rekan**, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tertanggal 21 Maret 2016 ; -----

Hal. 1 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



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

**M E L A W A N :**

**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO**, Tempat Kedudukan di Jalan Pomorouw No. 109, Kelurahan Tingkulu, Kecamatan Wenang, Kota Manado ;-----

Dalam hal ini diwakili oleh :-----

- 1. MARTINA TAMBAHANI, S.H., M.S.i.**, Jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Manado ; -----
- 2. JHON EDWARD C. S.H.**, Jabatan Kepala Sub. Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Manado ; -----
- 3. NENSI M. J. RUNTURAMBI, S.ST.**, Jabatan Staf Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Manado ;-----

Kesemuanya masing-masing berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Manado, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 109/5.71.71/III/2016, tertanggal 29 Maret 2016 ; ---

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

**2. Syamma Basalamah (Hj. Syammah binti Abdullah Basalamah), Ellya Basalamah (Hj. Ellya binti Abdulah Basalamah), Hasan Habib Bin Abd. Basalamah (Hasan Bin Abdullah Basalamah), Drs. Basalamah Muhammad (Hi.**  
Hal. 2 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



**Muhammad Bin Abdullah Basalamah), Hadidja Basalamah (Hj. Hadidja binti Abdullah Basalamah), Aju Bachmid** (Istri/ ahli Waris dari Alm. Hi. ABUD bin ABDULLAH BASALAMAH), **Chaeryah Basalamah** (Putri Ke-2 (dua)/ ahli Waris dari Alm. Hi. ABUD bin ABDULLAH BASALAMAH), **Lutfy Basalamah, S.E.** (Putra Ke-1 (satu)/ ahli Waris dari Alm. Hi. ABUD bin ABDULLAH BASALAMAH), **Fadly Basalamah** (Putra Ke-3 (satu)/ ahli Waris dari Alm. ABUD bin ABDULLAH BASALAMAH), semuanya kewarganegaraan Indonesia ;-----

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada **GUSTAF DUMAT, S.H.**, Advokat/ Penasehat Hukum, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di **KANTOR ADVOKAT / PENASEHAT HUKUM GUSTAF DUMAT, S.H., & REKAN**, Jalan Hasanudin XI Sindulang I Lingkungan III, Kota Manado, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Mei 2016 dan 12 Mei 2016 ;-----

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

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, telah membaca ;-----

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 19/PEN-DIS/2016/PTUN.MDO, Tanggal 14 Maret 2016 Tentang Lolos Dismissal Proses ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 19/PEN/2016/PTUN.Mdo, Tanggal 15 Maret 2016 Tentang Penunjukan Majelis Hakim ; -----
3. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 19/PEN-PP/2016/PTUN.Mdo, Tanggal 15 Maret 2016 Tentang Pemeriksaan Persiapan ; -----
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 19/PEN.HS/TUN/2016/PTUN.Mdo, Tanggal 30 Maret 2016 Tentang Hari Sidang ; -----
5. Putusan Sela Nomor : 19/G/2016/PTUN.Mdo tertanggal 18 Mei 2016 ; -----
6. Telah mendengarkan keterangan para pihak dalam perkara ini ; -----

## ----- TENTANG DUDUK PERKARA -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 14 Maret 2016, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 14 Maret 2016, dengan Register Perkara Nomor : 19/G/2016/PTUN.Mdo ; -----

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah : -----  
Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado berupa Penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 91/ Wenang, Kota Manado, Tanggal 12 Februari 1974, Surat Ukur Nomor : 73, tanggal 27 Juni 1906, Luas 980 M<sup>2</sup> (Sembilan Ratus Delapan Puluh Meter Persegi), atas nama : Hj. AMINA binti ABDULLAH BASALAMAH, Hi. ABUD bin ABDULLAH BASALAMAH, Hj. HADIDJA binti ABDULLAH BASALAMAH, Hj. SYAMMAH binti ABDULLAH BASALAMAH, Hj. ELLYA binti ABDULLAH BASALAMAH, HASAN bin ABDULLAH BASALAMAH dan Hi. MUHAMMAD bin ABDULLAH BASALAMAH ; -----

Hal. 4 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat *a quo* telah diperbaiki melalui Pemeriksaan Persiapan dan diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 30 Maret 2016 ;-----

Adapun alasan-alasan yang mendasari gugatan Penggugat, adalah sebagai berikut:-----

Bahwa dasar hukum gugatan Penggugat, adalah sebagai berikut :-----

- Bahwa objek sengketa adalah Sertifikat Hak Milik Nomor : 91/Wenang Kota Manado, Tanggal 12 Februari 1974, Surat Ukur No. 73 Tanggal 27 Juni 1906, atas nama : Hj. Amina binti Abdullah Basalamah, Hi. Abud bin Abdullah Basalamah, Hj. Hadidja binti Abdullah Basalamah, Hj. Syammah binti Abdullah Basalamah, Hj. Eliya binti Abdullah Basalamah, Hasan bin Abdullah Basalamah, Hi. Muhammad bin Abdullah Basalamah, Luas 980 M<sup>2</sup> (sembilan ratus delapan puluh meter persegi) ;-----
- Bahwa Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata, yang telah menerbitkan keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan, sehingga telah memenuhi ketentuan pada Pasal 1 butir 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----
- Bahwa objek sengketa yang telah diterbitkan oleh Tergugat merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata,  
Hal. 5 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Adapun alasan-alasan yang mendasari gugatan Penggugat, adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki, menguasai dan menduduki sebidang tanah beserta bangunan semi permanen di atasnya yang terletak di Kelurahan Wenang Utara Kecamatan Wenang Kota Manado seluas 418 M<sup>2</sup> (empat ratus delapan belas meter persegi), berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 142/Kelurahan Wenang Utara, Surat Ukur Tanggal 11-02-2003 No. 135/Wenang Utara/2003, atas nama Novysan Montolalu, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :-----  
Utara : Sesuai SHM No. 142, Tanah Negara (Bek.Eig. Perp. No. 1047) sekarang dengan Kel. Bapak Robin dan Kel. Bapak Marni ;-----  
Selatan : Sesuai SHM No. 142, Tanah Negara (Bek.Eig. Perp. No. 1047) sekarang dengan Keluarga Manarisip ;-----  
Timur : dengan Jalan Garuda ;-----  
Barat : Sesuai SHM No. 142, Tanah Negara (Bek.Eig.Perp. 1047) sekarang dengan Keluarga Sabah ;-----
2. Bahwa adapun sebidang tanah yang tersebut pada angka 1 (satu) diatas, sebelumnya berasal dari A.S. bin Smith Verp. No. 538, yang kemudian beralih kepada Kakek Penggugat berdasarkan Besluit No. 455/B tertanggal 16 Agustus 1949 dari Walikota Manado E. R. S. Warouw yang ditanda tangani oleh Sekretaris F. J. Gerungan, yang isinya menetapkan kepada I. W. Manarisip (Kakek Penggugat) diberikan izin untuk mendirikan sebuah rumah tinggal, sehingga sejak tahun 1949 secara turun temurun tanah beserta bangunan tersebut telah

Hal. 6 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



dikuasai dan diduduki oleh Keluarga Penggugat hingga kemudian pada tahun 2003 telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 142/Kelurahan Wenang Utara, Surat Ukur Tanggal 11-02-2003 No.135/Wenang Utara/2003, seluas 418 M<sup>2</sup>, dengan nama Pemegang Hak Pertama yakni : Israel Henkie Manarisip, Novysan Montolalu, Meista Montolalu, Jeffry Montolalu, Albert George Manarisip, Risoly Mareyke Manarisip dan Femmy Manarisip ; -----

3. Bahwa selanjutnya pada bulan Agustus tahun 2012 tanah beserta bangunan di atasnya tersebut telah menjadi milik Penggugat berdasarkan Pembagian Hak Bersama sebagaimana yang tersebut dalam Akta PPAT Maya Marlinda Sompie, SH tanggal 28 Agustus 2012 No. 430/2012, dan selanjutnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 142/Kelurahan Wenang Utara, Surat Ukur Tanggal 11-02-2003 No.135/Wenang Utara/2003, telah dirubah dan menjadi atas nama NOVYSAN MONTOLALU/Penggugat ; -----

4. Bahwa dengan kepemilikan tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 142/Kelurahan Wenang Utara Penggugat berkeinginan mempergunakan tanah milik Penggugat tersebut, akan tetapi Penggugat mendapat hambatan dan kesulitan baik dalam melakukan pembangunan/memperbaiki rumah yang ada maupun melakukan hal-hal lain yang berkaitan dengan tanah milik Penggugat dimaksud, dimana ketika Penggugat membuat permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di Dinas Tata Kota Manado, sampai saat ini **IMB** yang diurus oleh Penggugat belum keluar, bahkan pada saat tanah tersebut akan diagunkan dibank, Penggugat memperoleh informasi pada tanggal 15 Desember 2015 bahwa ditanah tersebut terdapat sertifikat lain yakni Sertifikat Hak Milik Nomor : 91/Wenang Kota Manado, Tanggal 12 Februari 1974, Surat Ukur No. 73 Tanggal 27 Juni 1906, atas nama : Hj. Amina binti Abdullah Basalamah, Hi. Abud bin  
Hal. 7 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



Abdullah Basalamah, Hj. Hadidja binti Abdullah Basalamah, Hj. Syammah binti Abdullah Basalamah, Hj. Ellya binti Abdullah Basalamah, Hasan bin Abdullah Basalamah, Hi. Muhammad bin Abdullah Basalamah, Luas 980 M<sup>2</sup> (sembilan ratus delapan puluh meter persegi) yang diperoleh berdasarkan warisan, yang mana sebelumnya Pemegang Hak Pertama atas SHM No. 91 tersebut adalah atas nama : Zenah binti Awab Basalamah, Janda dari Sech Djen bin Hadi Bas(a)alama(Basalamah), Fatma binti Djen bin Hadi Basalamah, Janda dari Mohamad bin Abdullah Bachmid, Noer binti Djen bin Hadi Basalamah, isteri dari Abdullah bin Hasan Basalamah, Mahani binti Djen bin Hadi Basalamah, Janda dari Djen bin Hadi Basama, Mohamad bin Djen bin Hadi Basalamah, Salim bin Djen bin Hadi Basalamah, Achmad bin Djen bin Hadi Basalamah, Aesa binti Djen bin Hadi ;-----

5. Bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui perihal Sertifikat Hak Milik Nomor : 91 tersebut sebab tanah a quo telah diduduki dan dikuasai oleh Keluarga Penggugat sampai kepada Penggugat saat ini sudah ±67 (kurang lebih enam puluh tujuh) tahun lamanya dan selama itu juga tidak ada gangguan ataupun pencegahan dari pihak manapun, olehnya dengan mendapat informasi tentang adanya SHM Nomor : 91 tersebut ditanah milik Penggugat, sehingga Penggugat merasa kepentingan Pengugat sangat dirugikan (Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara), dan untuk mendapatkan kepastian hukum serta untuk mengetahui kebenaran dan keabsahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 91 tersebut, maka pada tanggal 16 Desember 2015 Penggugat menyurat kepada Kantor Pertanahan Kota Manado/Tergugat untuk menanyakan perihal SHM No. 91 dimaksud, akan tetapi sampai saat ini belum

Hal. 8 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



ada jawabannya, sehingga Penggugat mengambil tindakan hukum berupa mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado yang didaftarkan pada tanggal 14 Maret 2016, dengan demikian gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

6. Bahwa ketika dicermati Sertifikat Hak Milik Nomor : 91 tersebut semestinya bukan berada pada tanah milik Penggugat, sebab didalamnya terdapat keterangan yang tidak sesuai dengan keadaan tanah milik Penggugat yang sebenarnya, dimana dalam SHM No. 91 terdapat hal-hal yang tidak sesuai, yakni sebagai berikut :-----

1. Pada huruf (e) tentang surat ukur dan batas, tercatat bahwa tanggal pada surat ukur adalah 27 Juni 1906 No. 73, Luas 980 M2 (sembilan ratus delapan puluh meter persegi), berarti surat ukurnya telah ada pada sekitar  $\pm 68$  (kurang lebih enam puluh delapan) tahun sebelum penerbitan SHM No. 91 dan tidak dilakukan pengukuran kembali saat penerbitan SHM No. 91 dan saat adanya peralihan hak ; -----

2. Pada huruf (i) tentang Penunjukan, tercatat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 99/Tikala Warkah No. 3119, sementara dalam sampulnya tercatat Buku Tanah Desa Wenang, Hak Milik No. 91, Surat Ukur No. 73 Tahun 1906, dan halaman kedua tercatat Buku Tanah propinsi Sulawesi Utara, Kotamadya Manado, Kecamatan selatan Desa Wenang, dalam hal ini pada sertifikat Hal. 9 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



tersebut ada terdapat perbedaan nama tempat/lokasi ;-----

3. Bahwa adapun juga dalam Surat Ukur No. 73, tercatat bahwa lokasi tanah tersebut letaknya berada di Jalan Roda dengan batas-batas yang tidak jelas, dan nama yang tercatat dalam surat ukur adalah Sech Abdullah bi Mohamad Al Bachmid sementara dalam SHM No. 91 pada Pendaftaran Pertama tercatat atas nama Zenah binti Awab Basalamah, Janda dari Sech Djen bin Hadi Bas(a)alama(Basalamah), dkk ;-----

7. Bahwa oleh karena penguasaan dan kepemilikan Penggugat atas sebidang tanah beserta bangunan semi permanen di atasnya yang terletak di Kelurahan Wenang Utara Kecamatan Wenang Kota Manado seluas 418 M<sup>2</sup> (empat ratus delapan belas meter persegi), yang dikuatkan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 142/Kelurahan Wenang Utara, Surat Ukur Tanggal 11-02-2003 No.135/Wenang Utara/2003, diperoleh secara sah dan berdasarkan hukum, sehingga tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa in casu Sertifikat Nomor 91 telah berakibat merugikan kepentingan Penggugat, karena penerbitannya dilakukan secara tidak prosedur dan sewenang-wenang, hal mans untuk pengukuran, keterangan dari pihak yang berbatasan, begitupun dengan Pечatatan Peralihannya serta hal-hal yang menjadi syarat penerbitan sertifikat tidak dilakukan oleh Tergugat karena selama Penggugat memiliki dan menguasai tanah a quo ±67 (kurang lebih enam puluh tujuh) tahun lamanya, tidak pernah ada kegiatan pengukuran di tanah milik Penggugat bahkan pemilik/atas nama SHM No. 91 tersebut tidak pernah diketahui dan tidak pernah dilihat oleh Penggugat, sehingga bagaimana caranya Tergugat menerbitkan objek sengketa in casu Sertifikat Hak Milik Nomor : 91/Wenang Kota Manado, Tanggal 12 Februari 1974, Surat Ukur No. 73 Tanggal 27 Juni 1906, Pemegang Hak

Hal. 10 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



Pertama tersebut adalah atas nama : Zenah binti Awab Basalamah, Janda dari Sech Djen bin Hadi Bas(a)alama(Basalamah), Fatma binti Djen bin Hadi Basalamah, Janda dari Mohamad bin Abdullah Bachmid, Noer binti Djen bin Hadi Basalamah, isteri dari Abdullah bin Hasan Basalamah, Mahani binti Djen bin Hadi Basalamah, Janda dari Djen bin Hadi Basama, Mohamad bin Djen bin Hadi Basalamah, Salim bin Djen bin Hadi Basalamah, Achmad bin Djen bin Hadi Basalamah, Aesa binti Djen bin Hadi, sedangkan Tergugat tidak menyelidiki mengenai riwayat tanah, keadaan tanah serta letak tanah tersebut berada maupun pihak yang menduduki sertai menguasai tanah tersebut, begitu pula halnya dengan peralihan hak berdasarkan warisan di tahun 2002 menjadi atas nama : Hj. Amina binti Abdullah Basalamah, Hi. Abud bin Abdullah Basalamah, Hj. Hadidja binti Abdullah Basalamah, Hj. Syammah binti Abdullah Basalamah, Hj. Ellya binti Abdullah Basalamah, Hasan bin Abdullah Basalamah, Hi. Muhammad bin Abdullah Basalamah, tidak juga dilakukan pengukuran sehingga penerbitan objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor : 91/Wenang Kota Manado, Tanggal 12 Februari 1974, Surat Ukur No. 73 Tanggal 27 Juni 1906 telah dibuat dan dilakukan secara tidak benar dan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, yang terdapat dalam : -----

**Pasal 1 :-----**

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan mulai tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah;

Hal. 11 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



**Pasal 3 Ayat (2) :**-----

Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan : -----

- a. Penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan ;-----
- b. Penetapan batas-batasnya ;-----

**Pasal 11 Ayat (1) dan (2) :**-----

Ayat (1) Surat ukur pada dasarnya adalah kutipan dari peta pendaftaran yang dimaksud dalam Pasal 4 ;-----

Ayat (2) Bentuk surat ukur serta cara mengisinya ditetapkan oleh Menteri Agraria, dengan ketentuan bahwa surat ukur itu selain membuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas, gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda yang penting harus memuat pula :-----

- a. Nomor pendaftaran ;-----
- b. Nomor dan tahun surat ukur/buku tanah ;-----
- c. Nomor pajak (jika mungkin) ;-----
- d. Uraian tentang letak tanah ;-----
- e. Uraian tentang keadaan tanah ;-----
- f. Luas tanah ;-----
- g. Orang yang menunjukkan batas-batasnya ;-----

Dengan demikian penerbitan objek sengketa in casu Sertifikat Hak Milik Nomor : 91/Wenang Kota Manado, Tanggal 12 Februari 1974, yang dilakukan oleh Tergugat harus dinyatakan batal atau tidak sah sehingga harus dicabut ;-----

Hal. 12 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa disamping Tergugat telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan Pasal 1, Pasal 3 Ayat (2) dan Pasal 11 ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana juga Tergugat telah melanggar Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), yakni : -----

- **Asas Kepastian Hukum : asas yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan ;**-----

Bahwa dalam menerbitkan sertifikat yang menjadi objek sengketa tersebut diatas Tergugat tidak melakukan pemeriksaan/tidak menyelidiki mengenai riwayat tanah, keadaan tanah serta letak tanah tersebut berada maupun pihak yang menduduki sertai menguasai tanah tersebut, juga mengenai data fisik dan data juridis sebab tanah a quo telah diduduki dan dikuasai secara terus menerus oleh Keluarga Penggugat sejak tahun 1949 sampai dengan penguasaan Penggugat saat ini ;-----

- **Asas bertindak cermat : asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan ;**-----

Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa tidak cermat karena ada terdapat hal-hal yang bertentangan satu dan lainnya seperti : -----

Hal. 13 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



- Pada huruf (e) tentang surat ukur dan batas, tercatat bahwa tanggal pada surat ukur adalah 27 Juni 1906 No. 73, Luas 980 M<sup>2</sup> (*sembilan ratus delapan puluh meter persegi*), berarti surat ukurnya telah ada pada sekitar ±68 (kurang lebih enam puluh delapan) tahun sebelum penerbitan SHM No. 91 dan hal ini tentunya Tergugat tidak melakukan pengukuran saat penerbitan SHM No. 91 ; Pada huruf (i) tentang Penunjukan tercatat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 99/Tikala Warkah No. 3119, sementara dalam sampulnya tercatat Buku Tanah Desa Wenang, Hak Milik No. 91, Surat Ukur No. 73 Tahun 1906, dan halaman kedua tercatat Buku Tanah propinsi Sulawesi Utara, Kotamadya Manado, Kecamatan Selatan Desa Wenang ; ----- begitu juga dengan Surat Ukur tertanggal 27 Juni 1906 (berarti ±68 tahun sebelum pembuatan Sertifikat yakni tahun 1974), hal ini berarti tidak dilakukan pengukuran ulang sebagaimana ketentuan Pasal 1, Pasal 3 Ayat (2) dan Pasal 11 ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, bahkanpun setelah ada peralihan hak hal ini tidak mengalami perubahan mengenai luas tanah, sementara tanah a quo ada dikuasai dan diduduki oleh Penggugat ; -----
  - **Asas Keterbukaan, asas yang melayani untuk mendapatkan akses dan memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif dalam penyelenggaraan pemerintahan dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara ; -----**  
Bahwa perbuatan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa beserta dengan peralihan hak, tidak membuka diri untuk mencari informasi yang benar dan dilandasi dengan kejujuran, tidak menyelidiki mengenai
- Hal. 14 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



riwayat tanah, keadaan tanah serta letak tanah tersebut berada maupun pihak yang menduduki sertai mengasai tanah tersebut, sehingga perlindungan atas hak milik dan kepentingan hukum Penggugat tidak dijamin oleh Tergugat ; -----

9. Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor : 91/Wenang Kota Manado, Tanggal 12 Februari 1974, yang menjadi objek sengketa telah diterbitkan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1, Pasal 3 Ayat (2) dan Pasal 11 ayat (1) dan Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dan telah melanggar AsasAsas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB) serta kepentingan Penggugat telah dirugikan, maka Penggugat mohon kiranya Surat Keputusan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 91/Wenang Kota Manado, Tanggal 12 Februari 1974 in casu objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat harus dinyatakan batal atau tidak sah olehnya harus dicabut ; -----

Berdasarkan pada apa yang Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat memohon Kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado yang memeriksa dan akan mengadili perkara ini kiranya berkenan menjatuhkan putusan, sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 91/Wenang Kota Manado, Tanggal 12 Februari 1974, Surat Ukur No. 73 Tanggal 27 Juni 1906, atas nama : Hj. Amina binti Abdullah Basalamah, Hi. Abud bin Abdullah Basalamah, Hj. Hadidja binti Abdullah Basalamah, Hj. Syammah binti Abdullah Basalamah, Hj. EIIya binti Abdullah Basalamah, Hasan bin Abdullah Basalamah, Hi. Muhammad bin Abdullah

Hal. 15 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Basalamah, Asal Persil Pemberian Hak Baru, Luas 980 M<sup>2</sup> (sembilan ratus delapan puluh meter persegi) ;-----

3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 91/Wenang Kota Manado, Tanggal 12 Februari 1974, Surat Ukur No. 73 Tanggal 27 Juni 1906, atas nama : Hj. Amina binti Abdullah Basalamah, Hi. Abud bin Abdullah Basalamah, Hj. Hadidja binti Abdullah Basalamah, Hj. Syammah binti Abdullah Basalamah, Hj. Ellya binti Abdullah Basalamah, Hasan bin Abdullah Basalamah, Hi. Muhammad bin Abdullah Basalamah, Asal Persil Pemberian Hak Baru, Luas 980 M<sup>2</sup> (sembilan ratus delapan puluh meter persegi) ;-----

4. Membebaskan Tergugat untuk membayar biaya perkara ;-----

**Menimbang**, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 27 April 2016, yang isinya sebagai berikut ;-----

## **I. DALAM EKSEPSI ;-----**

- A. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya ;-----
- B. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat dalam posita angka 2, 3, 6 dikarenakan :-----

## **EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT ;-----**

1. Bahwa, esensial permasalahan yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya adalah tentang bidang tanah ;-----
2. Bahwa sesuai dengan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat bahwa objek perkara in casu Sertipikat Hak Milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 lebih dahulu terbit dari Sertipikat Hak Milik No.

Hal. 16 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



142/Kelurahan Weang Utara/2003 sehingga diatas objek perkara ada sengketa kepemilikan dan bukan terletak pada perosedur penerbitan dari Sertipikat Hak Milik no. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 ; ----

3. Bahwa atas dasar hal di atas, Tergugat memohob kepda Majelis Hakim terhadap gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

C. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat dalam Posita Angka 4, 5,7,8,9 dikarenakan ;-----

**EKSEPSI PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN ATAS**

**OBJEK ;**-----

- Bahwa berdasarkan 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 Pasal 53 Ayat 1. Penggugat tidak memenuhi kualifikasi Seseorang atau Badan Hukum yang mempunyai kepenytingan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschiking*) dimaksud, untuk itu Tergugat memohon kepada majelis bahwa gugatan Penggugat tidak punya kepentingan atas objek a quo ;-----

- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan memperoleh informasi mengenai objek perkara in casu Sertipikat Hak Milik No. 91/Wenang dari pihak Bank terkesan dibuat-buat oleh karena keenangan mengeluarkan informasi mengenai keberadaan bidang tanah yang telah bersertipikat tidak menjadi kewenangan pihak bank ;-----

- Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan mengetahui adanya objek perkara terhitting tanggal 16 Desember 2015 sejak Penggugat menyurat kepada Kantor Pertanahan Kota Manado sangat tidak beralasan, oleh Hal. 17 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



karena pelayanan informasi mengenai Sertipikat Hak Milik No. 91/Wenang hanya dilayani bagi pemegang hak atau subjek hak yang mempunyai hubungan hukum dengan objek bidang tanah yang telah terdaftar ; -----

- Bahwa secara kasuistis Penggugat sangat mengada-ada oleh karena bagaimana mungkin penggugat merasa kepentingannya dirugikan padahal dalam dalilnya penggugat menyatakan belum menerima jawaban apapun dari tergugat ; -----
- Bahwa oleh karena Pengugat tidak mempunyai kepentingan atas objek perkara, maka sangatlah tidak beralasan bagi Penggugat menggunakan peraturan prundang-undangan yang ada untuk membernarkan dalil-dalilnya, sehingga dapatlah kiranya gugatan Penggugat ditolak ; -----

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

1. Bahwa Jawaban dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ; -----
2. Bahwa menurut Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni Sengeta Tata Usaha Negara, ketentuan tersebut berbunyi sebagai berikut : -----  
*"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara"* ; -----
3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai Kepentingan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara ( *Beschiking* ); -----
4. Bahwa sangat tidak relevan bagi Tergugat membaca dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat telah melanggar Asas Umum Pemerintah Yang Baik. Oleh karena objek perkara in casu Sertipikat Hak  
Hal. 18 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



Milik No. 91/Wenang, terbit pada tanggal 12 Februari 1974 sedangkan ketentuan mengenai Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ditetapkan berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 dan Undang-Undang No. 30 Tahun 2014, jadi bagaimana mungkin atas Produk Keputusan Tata Usaha Negara yang telah lebih dahulu terbit diuji dengan peraturan yang baru terbit. Oleh sebab itu tidaklah keliru jika Tergugat menyatakan bahwa atas dalil Penggugat berlaku asas Hukum tidak berlaku surut ;-----

5. Bahwa penerbitan objek perkara in casu Sertipikat Hak Milik No. 91/Wenang Tanggal 12 Februari 1974 telah sesuai dengan prosedur penerbitan dan ketentuan perundang-undnagan yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri no. 1037/HM/DA/1972 tanggal 14 November 1972 surat ukur tanggal 27 Juni 1906 No. 73 dengan penunjukkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 99/Tikala seluas 980 M<sup>2</sup> ;-----
6. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Teruggat mohon kepada Mejlis Hakim yang terhormat, untuk mengabulkan dengan menerima Eksepsi Tergugat dan menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

**III. PETITUM :**-----

Bahwa Berdasarkan uraian Pokok Perkara tersebut, maka Tergugat Memohon Kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk mempertimbangkan dan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :-----

1. Menerima eksepsi tergugat ;-----
2. Menyatakan menolak gugata Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;-----

Hal. 19 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



3. Menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 luas 980 M<sup>2</sup> yang terakhir menjadi milik Hj. Amina Binti Abdullah Basalamah, Hi.Abud Bin Abdullah Basalamah, Hj Hadijah Binti Abdullah Basalamah, Hj. Syammah Binti Abdullah Basalamah, Hj. Ellya Binti Abdullah Basalamah, Hasan Bin Abdullah Basalamah, Hi Muhammad Bin Abdullah Basalamah, telah sesuai dengan prosedur administrasi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada ; -----
4. Menghukum kepada Pengugat untuk membayar biaya perkara ; -----

**Menimbang**, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat II Intervensi telah menanggapi gugatan *a quo* dalam Jawaban yang memuat Tanggapan Tergugat II Intervensi Terhadap Gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat dan Replik Penggugat tertanggal 25 Mei 2016, yang isinya adalah sebagai berikut ; -----

**A. Dalam Eksepsi ;-----**

**I. Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan;-----**

1. Bahwa penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap objek sengketa tanah sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73, tanggal 27 juni 1906 atas nama Zenah binti Awab Basalamah, Janda dari Sech Djen bin Hadi Basalamah (Basalamah), Fatma binti Djen bin Hadi Basalamah Janda dari Mohamad bin Abdullah bachmid, Noer binti Djen bin Hadi Basalamah, Isteri dari Abdullah bin Hasan Basalamah, Mahani binti Djen bin Hadi Basalamah, Janda dari Djen bin Hadi Basalamah Mohamad bin Djen bin Hadi Basalamah, Salim bin Djen bin Hadi Basalamah, Achmad bin Djen

Hal. 20 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



bin Hadi Basalamah, Aesa binti Djen bin Hadi Basalamah Isteri dari Abukari Basalamah, Saleh Bin Djen Bin Hadi Basalamah, Abud Bin Djen Bin Hadi Basalamah dan Noen Binti Djen Bin Hadi Basalamah, Isteri dari Awad Basalamah yang di balik nama menjadi atas nama Hj. Amina binti Abdullah Basalamah, Hi. Abud bin Abdullah Basalamah, Hj. Hadidjah binti Abdullah Basalamah, Hj. Syammah Basalamah, Hj. Ellya binti Abdullah Basalamah, Hasan bin Abdullah Basalamah, Hi. Muhammad bin Abdullah Basalamah, luas 980 m<sup>2</sup> karena tanah yang di terbitkan sertipikat hak milik No. 142/kelurahan Wenang utara surat ukur tanggal 11 Februari 2003 No. 135/Wenang Utara/2003 seluas 418 m<sup>2</sup>, adalah di terbitkan diatas bagian tanah sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73 tanggal 27 Juni 1906. Dengan demikian yang sebagai pemilik atas tanah tersebut adalah tergugat II Intervensi bukan penggugat, sehingga telah menjadi jelas penggugat tidak memunyai hak dan kepentingan atas tanah tersebut, bahkan sertipikat hak milik No. 142/Kelurahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 februari 2003 No. 13 5/Wenang Utara seluas 418 m<sup>2</sup> telah di terbitkan tidak sesuai prosedur hukum yang berlaku karena telah terjadi tumpang tindih sertipikat dimana tanah yang di terbitkan sertipikat hak milik No. 142/Kelurahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 Februari 2003 No. 135/Wenang Utara/2003 seluas 418 m<sup>2</sup> sebelumnya telah di terbitkan sertipikat hak milik No. 91/Weang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906 ;-----

2. Bahwa penggugat menguasai/menempati bagian tanah dari sertipikat hak milik No. 91/Weang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73 tanggal 27 Juni 1906 bukan tanah hak milik dari kakek penggugat, akan

Hal. 21 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



tetapi kakek penggugat menguasai bagian tanah tersebut hanya status penyewa, berdasarkan surat kakek penggugat kepada sech B. Smith tanggal 12 Mei 1949 dimana tanah yang disewa hanya berukuran 6 x 9 m, jadi jelasnya luas tanah yang disewa oleh kakek penggugat 54 m<sup>2</sup> ; -

3. Bahwa berdasarkan uraian — uraian tersebut diatas, selain tanah yang diterbitkan sertipikat hak milik No. 142/Kelurahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 Februari 2003 No. 135/Wenang Utara/2003 seluas 418 m<sup>2</sup> adalah bukan diterbitkan diatas tanah milik penggugat, akan tetapi sertipikat hak milik No.142/ Kelurahan Wenang Utara tersebut telah diterbitkan diatas bagian tanah sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906, yang telah dibalik nama menjadi atas nama tergugat II intervensi pada tanggal 24 Oktober 2002. Jadi jelasnya sepatutnya menurut hukum yang hams di batalkan dan dinyatakan tidak sah adalah sertipikat hak milik No. 142/Kelurahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 Februari 2003 No 135/Wenang Utara/2003 ;-----

**II. Eksepsi tentang kewenangan mengadili : -----**

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo, karena gugatan penggugat menitik beratkan pada permasalahan kepemilikan hak atas tanah bukan menyangkut prosedural penerbitan sertipikat. Oleh karenanya yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Umum/Pengadilan Negeri Manado ; -----

Bahwa berdasarkan pada hal — hal yang telah dikemukakan diatas, baik dalam Eksepsi tidak mempunyai kepentingan maupun Eksepsi tentang

Hal. 22 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



kewenangan mengadili, maka adalah sangat beralasan hukum gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

**B. Dalam Pokok Perkara :**-----

1. Bahwa tergugat II intervensi secara tegas menolak dalil-dalil gugatan penggugat, terkecuali hal-hal yang telah di akui secara tegas ;-----
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan pada bagian Eksepsi, menjadi dalil-dalil jawaban juga dalam pokok perkara ini ;-----
3. Bahwa adalah tidak sah, tanpa hak dan melawan hukum, penggugat menguasai dan menduduki tanah yang terletak di kelurahan Wenang Utara kecamatan Wenang kota Manado seluas 418 m<sup>2</sup> berdasarkan sertipikat hak milik No. 142/kelurahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 Februari 2003 No. 135/Wenang Utara/2003 atas nama Novysan montolalu, karena tanah tersebut adalah termasuk pada bagian tanah dari sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974, surat ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906, jadi jelasnya tanah tersebut, adalah hak milik yang sah dari tergugat II intervensi yang diperoleh tergugat II intervensi dari warisan orang tua Noer Binti Djen Hadi Basalamah Isteri dari Abdullah bin Hasan Basalamah yang tercatat sebagai pemegang hak atas sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906 oleh karena itu juga sertipikat hak milik No. 142/kelurahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 Februari No. 135/Wenang Utara/2003 adalah cacat administrasi karena diterbitkan diatas bagian tanah dari sertipikat hak milik No. 91/Wenang, tanggal 12 Februari 1974, surat ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906. Dengan demikian sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906 telah lebih dahulu

Hal. 23 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



- diterbitkan 29 tahun yang lalu baru di tahun 2003 sertipikat hak milik No. 142/kelurahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 Februari 2003 No. 135/Wenang Utara/2003 diterbitkan diatas bagian tanah dari sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906 tersebut. untuk itu tergugat II intervensi mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim untuk membatalkan sertipikat hak milik No. 142/keluarahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 Februari 2003, No. 135/Wenang Utara/2003 seluas 418 m<sup>2</sup> atas nama Novysan Montolalu ; ----
4. Bahwa menurut penggugat tanah yang di terbitkan sertipkat hak milik No. 142/kelurahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 Februari 2003 No. 135/Wenang Utara/2003 sebelumnya berasal dari Verp No. 538. Sedangkan sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906, sebelumnya berasal dari Verp No. 538 Hak Guna Bangunan No. 99. Jadi jelasnya tanah tersebut letaknya di kelurahan Wenang Utara kecamatan Wenang kota Manado ; -----
5. Bahwa oleh karena kakek penggugat I.W.Manarisip (Wim Manarisip) hanya menyewa tanah dari Sech B. Smith Verp. 538 tersebut pada tahun 1949 dengan ukuran 6 x 9 m, untuk membangun rumah dan tinggal diatas tanah tersebut,jadi jelasnya status kakek penggugat hanya penyewa, dengan demikian surat izin membangun tidak dapat di jadikan dasar juga untuk diterbitkan sertipikat hak milik No. 142/kelurahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 Februari 2003, No. 135/Wenang Utara/2003, karena kakek penggugat hanya status penyewa bukan status pemilik dan begitu juga penyewaan tanah tersebut sudah sejak lama berakhir. Dengan demikian sertipikat hak milik yang benar dan sah menurut hukum yang di terbitkan diatas tanah berasal Verp. No. 538 tersebut adalah sertipikat hak milik No. Hal. 24 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



- 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906 yang telah dibalik nama menjadi atas nama tergugat II intervensi ;---
6. Bahwa menyangkut surat ukur yang diterbitkan sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukru No. 73 tanggal 27 Juni 1906 telah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku ; -----
7. Bahwa menyangkut sertipikat hak Guna Bangunan No. 99/yang tercatat Tikala perlu diketahui bahwa pada waktu diterbitkan Serti pikat Hak Guna Bangunan No. 99/Tikala tanah tersebut masuk wilayah Tikala akan tetapi setelah terjadi pemekaran Desa, sehingga Wilayah Tikala tersebut telah berubah menjadi Wilayah Wenang, oleh karenanya pada sertipikat hak milik No. 91 tertulis Wenang (No. 91/Wenang) jadi jelasnya tanah yang menjadi objek sertipikat Hak Guna Bangunan No. 99/Tikala dan tanah yang menjadi objek sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanahnya adalah sama yaitu tanah yang terletak sekarang di kelurahan Wenang Utara kecamatan Wenang kota Manado yang bagian tanah dari sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73 tanggal 27 Juni 1906 dikuasai dan di duduki oleh penggugat ;-----
8. Bahwa menyangkut dalam surat ukur No. 73 yang tercatat bahwa lokasi tanah tersebut letaknya berada di jalan Roda, itu adalah keadaan Jalan pada waktu dahulu akan tetapi dengan adanya perkembangan kota bekas Jalan Roda dahulu telah menjadi Jalan Garuda sekarang jadi jelasnya letak tanah adalah sama hanya keadaan jalan yang berubah ;-----
9. Bahwa pada prinsipnya tergugat menerbitkan sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 September 1974 surat ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906 telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sehingga tergugat mengeluarkan surat keputusan terhadap objek sengketa tidak bertentangan Hal. 25 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik tidak melanggar asas kepastian hukum dan tidak melanggar semua aturan perundang-undangan yang mengatur tentang penerbitan sertipikat hak milik ;-----

10. Bahwa yang bertentangan dengan peraturan penerbitan sertipikat hak milik adalah sertipikat hak milik No. 142/kelurahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 Februari 2003 No. 135/Wenang Utara/2003 atas nama pemegang hak Novysan Montlalu, karena diterbitkan diatas bagian tanah yang terlebih dahulu sudah diterbitkan sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73 tanggal 27 Juni 1906. Dengan demikian sertipikat hak milik No. 142/kelurahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 Februari 2003 No. 135/Wenang Utara/2003 adalah cacad administrasi. Untuk itu tergugat II intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk membatalkan sertipikat hak milik No. 142/kelurahan Wenang Utara tersebut ;-----

Bahwa berdasarkan pada segala hal yang telah dikemukakan diatas, tergugat II intervensi mohon kiranya Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk menerima dan mengabulkan tanggapan tergugat II intervensi termasuk Eksepsinya. Dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut ;-----

**A. Dalam Eksepsi :-----**

1. Menyatakan penggugat tidak mempunyai kepentingan atas tanah objek sengketa sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906 ;-----
2. Menyatakan gugatan penggugat merupakan sengketa perdata sehingga Hal. 26 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



menjadi kewenangna lembaga peradilan perdata / Negeri ;-----

3. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;-----

**B. Dalam Pokok Perkara : -----**

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan penerbitan sertifikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906 atas nama :
  - **Hj. Amina binti Abdullah Basalamah ;**
  - **Hi. Abud bin Abdullah Basalamah ;**
  - **Hj. Hadidjah binti Abdullah Basalamah ;**
  - **Hj. Syammah binti Abdullah Basalamah ;**
  - **Hj. Ellya binti Abdullah Basalamah ;**
  - **Hasan Bin Abdullah Basalamah ;**
  - **Hi. Muhammad Bin Abdullah Basalamah ;**

Telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku ;

3. Menyatakan batal atau tidak sah surat keputusan tergugat berupa sertifikat hak milik No. 142/kelurahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 Februari 2003 No. 135/Wenang Utara 2003 seluas 418 m<sup>2</sup> atas nama Novysan Montolalu ; -----
4. Memerintahkan tergugat untuk mencabut dan membatalkan sertifikat hak milik No. 142/kelurahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 Februari 2003 No. 135/Wenang Utara/2003 atas nama Novysan Montolalu ;-----
5. Menghukum kepada penggugat untuk membayar biaya perkara ; ---
6. Dan untuk selebihnya mohon keadilan ; -----



**C. Tanggapan Tergugat II Intervensi Terhadap Jawaban Tergugat :**

Bahwa jawaban tergugat baik dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara, tergugat II intervensi mendukung dan membenarkannya, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk menerima dan mengabulkan jawaban tergugat termasuk Eksepsinya dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut ; -----

**Dalam Eksepsi : -----**

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ; -----

**Dalam Pokok perkara : -----**

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ;-----
3. Dan untuk selebihnya mohon keadilan ;-----

**D. Tanggapan Tergugat II Intervensi Terhadap Replik Penggugat Atas**

**Jawaban Tergugat : -----**

Bawah dalil -dalil Replik penggugat baik dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara secara tegas terggugat II intervensi tolak, dengan alasan -alasan sebagai berikut ;-----

**A. Dalam Eksepsi :-----**

Bahwa penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam perkara ini, karena penggugat adalah bukan pemilik atas bagian dari tanah sertipikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906, yang telah di terbitkan sertipikat hak milik No. 142/kelurahan Wenang Utara/2003 luas 418 m<sup>2</sup> atas nama Novysan Montolalu ; -----

1. Bahwa untuk selain dan selebihnya tergugat II intervensi bertetap pada hal hal yang telah di sampaikan pada bagian Eksepsi tergugat II intervensi Hal. 28 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



terhadap gugatan penggugat ;-----

2. Dan untuk selebihnya mohon keadilan ;-----

**B. Dalam Pokok Perkara :-----**

1. Bahwa pada prinsipnya penggugat adalah bukan pemilik atas bagian tanah dari sertifikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906 luas 980 m<sup>2</sup> yang telah ditempati oleh penggugat dan telah diterbitkan atas bagian tanah tersebut dengan sertifikat hak milik No. 142/Kelurahan Wenang Utara surat ukur tanggal 11 Februari 2003 No. 135/Wenang Utara /2003 yang cacad administrasi karena diterbitkan diatas tanah yang jauh sebelumnya telah ada sertifikat ;-----

2. Bahwa hal — hal yang telah dikemukakan pada bagian tanggapan tergugat II intervensi dalam pokok perkara, menjadi dalil — dalil tanggapan terhadap Replik penggugat Tersebut ;-----  
Sebagai tambahan :-----

Bahwa perlu dijelaskan pemegang hak sertifikat hak milik No. 91/Wenang tanggal 12 Februari 1974 surat ukur No.73, tanggal 27 Juni 1906 atas nama Hj Amina Binti Abdullah Basalamah telah meninggal dunia pada tanggal 26 Oktober 2007 dan tidak menikah oleh karenanya tidak mempunyai anak/keturunan ; -----  
Dan atas nama Hi. Abud bin Abdullah Basalamah telah meninggal dunia pada tanggal 8 September 2005, menikah dengan Isterinya yang bernama Aju Bachmid, sebagai tergugat II Intervensi dan mempunyai 3 orang anak Masing-Masing ; -----

1. Chaerya Basalamah, sebagai tergugat II Intervensi ;-----
2. Lutfy Basalamah, sebagai tergugat II Intervensi ;

Hal. 29 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



3. Fadly Basalamah, sebagai tergugat II Intervensi; -----

Bahwa pada surat permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam perkara No.19 / G / 2016 / P.TUN.Mdo, ada tertulis warisan dari orang tua Abdullah bin Hasan Basalamah seharusnya penulisan yang benar adalah dari orang tua Noer binti Djen hadi Basalamah Isteri dari Abdullah bin hasan Basalamah ; -----

**Menimbang**, bahwa atas Jawaban Tergugat a quo, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 11 Mei 2016 dan atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat pada tanggal 25 Mei 2016 telah mengajukan Duplik secara lisan ; Bahwa Replik tertulis maupun Duplik lisan Tergugat tersebut, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, namun menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

**Menimbang**, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup yang telah dicocokkan dengan asli dan fotokopinya yang diberi tanda **P-1** sampai dengan **P-17**, dengan perincian sebagai berikut : -----

1. **Bukti P-1** : Surat Walikota Manado, Salinan Besluit No. 455/B, Tanggal 16 Agustus 1949 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ; -----
2. **Bukti P-2** : Salinan Beslit No. 718/D.P.D, Tanggal 21 Nopember 1957 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ; -----
3. **Bukti P-3** : Surat Depaertemen Perdagangan Kantor Harga Manado, Nomor : 097/K.P./8512, Tanggal 15 Mei 1965 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Bukti P-4** : Sumbangan Wajib Izin Usaha , Reg. No. I.OI/8430/22855/3753/3753/830( fotokopi sesuai dengan asli ) ; -----
5. **Bukti P-5** : Sertipikat Hak Milik No. 142/Wenang Utara, tanggal 28 Juli 2003, Surat Ukur Nomor 135/Wenang Utara/2003, Tanggal 11 September 2003, Luas 418 M<sup>2</sup> (empat ratus delapan belas meter persegi) atas nama Novysan Montolalu ( fotokopi sesuai dengan asli ) ; -----
6. **Bukti P-6** : Akta Pembagian Hak Bersama No. 430/2012, tanggal 28 Agustus 2012,( fotokopi sesuai dengan asli ) ; -----
7. **Bukti P-7** : Katalog Peraturan Menteri, Keputusan Menteri, dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Dari Tahun 1950 s/d 2012 Dengan Status/Aspek Legalitasnya ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;----
8. **Bukti P-8** : Daftar Silsilah Keluarga Keluarga Novysan Montolalu, Tanggal 2 Juni 2016 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;-----
9. **Bukti P-9** : Daftar Silsilah Keluarga Manarisip Tanggal 21 Juni 2016 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;-----
10. **Bukti P-10** : Surat Ketetapan Pajak Propinsi Sulawesi Utara, Tanggal 15 Mei 1966 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ; -----
11. **Bukti P-11** : Surat Ketetapan IPEDA Perkotaan No. 41390, Tanggal 1 Januari 1981 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ; -----
12. **Bukti P-12** : Surat Ketetapan IPEDA Perkotaan, No. Kohir : IX/32/0112/1983, Tanggal 3 Januari 1983 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ; -----

Hal. 31 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo

#### Disclaimer

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



13. **Bukti P-13** : Tanda Pembayaran Iuran Pembangunan Daerah, No. 022468, Tanggal 15 Juli 1985 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ; -----
14. **Bukti P-14** : Surat Pemberitahuan Pajak Terhitung Pajak Bumi dan Bangunan, NOP : 71.72.030.015.002-0002.0, Tanggal 02 Januari 2015, Atas nama : I.W. Manarisip ( fotokopi sesuai dengan asli ) ; -----
15. **Bukti P-15** : Surat Walikota Manado, Salinan Baslit No. 315/B, Tanggal 21 Mei 1949 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ; -----
16. **Bukti P-16** : Surat Pendjualan, Tanggal 7 November 1950 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ; -----
17. **Bukti P-17** : Surat Pendjualan, Tanggal 13 Maret 1954( fotokopi sesuai dengan asli ) ; -----

**Menimbang**, bahwa selain mengajukan bukti surat dalam persidangan *in casu*, Penggugat juga telah mengajukan tiga (3) orang saksi fakta yang bernama **Renny Elfiera Malonda, Yoko A. Tanos, dan Maryati Taty Batjoa** yang telah bersumpah/ berjanji dan memberikan Keterangan sebagai berikut : -----

1. Saksi **RENNY ELFIERA MALONDA** ;-----  
Bahwa, Saksi tinggal di Jalan Wakeke berdekatan dengan tanah Penggugat ; --  
Bahwa, Rumah saksi disebelah kanan dari rumah Penggugat;-----  
Bahwa, Jarak rumah saksi dengan tanah yang disengketakan ada sekitar 5 (lima) rumah ;-----  
Bahwa, Saksi tinggal dengan Opa (Kakek) sejak Tahun 1959 ;-----  
Bahwa, Yang tinggal di tanah yang di sengketakan adalah Keluarga Manarisip ;-----

Hal. 32 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, Saksi pernah kerumah Penggugat ;-----

Bahwa, Keadaan tanah yang disengketakan dahulu adalah adda Losmen ;-----

Bahwa, Saksi tidak tahu batas-batas tanah Penggugat ;-----

Bahwa, Saksi tahu sebelah Utara tanah yang disengketakan adalah jalan Garuda ;-----

Bahwa, sebelah Timunya, jalan Wakeke ;-----

Bahwa, sejak dahulu nama jalannya, jalan Garuda ;-----

Bahwa, disekitarnya tidak ada nama Jalan Roda ;-----

Bahwa, Sejak Tahun 1974 Nama Desanya adalah Wenang Utara ;-----

Bahwa, Desa Tikala jauh dari Jalan Garuda ;-----

Bahwa, Saksi tidak tahu jumlah kamat Losmen ;-----

Bahwa, setahu saksi sejak masih kecil Losmen itu suda hada ;-----

Bahwa, Saksi tidak pernah dengar Keluarga Basalamah tinggal di tanah yang disengketakan ;-----

Bahwa, Nama ibu Novysan adalah Jeanne Manarisip ;-----

Bahwa, Saksi tidak pernah dengar orang Arab punya tanah yang disengketakan ;-----

Bahwa, Saksi tidak pernah dengar nama Keluarga C.O. Smith ;-----

Bahwa, Jeanne Manarisip adalah orang tua (ibu) Novysan ;-----

Bahwa, Saksi tidak tahu luas tanah yang dikuasai ;-----

Bahwa, Pemilik tanah yang disengketakan adalah Opa (Kakek) dari Penggugat;-----

Bahwa, Saksi tidak tahu nama Losmen -----;

Bahwa, Jumal kamar Losmen ada sepuluh kamar ;-----

Bahwa, Rumah disebelah kiri tanah yang disengketakan adalah Robby Kalo, belakangnya Keluarga Mangindaan dan Worotican ;-----

Bahwa, orang tua Penggugat pemilik rumah tua ;-----

Hal. 33 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



Bahwa, yang tinggal di rumah tua James dan Vera Sangeroki ; -----

Bahwa, Novysan tidak pernah pindah rumah ;-----

Bahwa, Keluarga Basalamah tidak pernah tinggal diatas tanah yang disengketakan ;-----

Bahwa, Saksi tidak pernah dengar tanah yang disengketakan di perjual belikan;-----

Bahwa, setahu saksi penggugat dapat tanah dari Opa (kakek) penggugat ;-----

Bahwa, Willem Manarisip adalah Opa (Kakek) dari Penggugat ;-----

2. Saksi **YOKO A. TANOS** :-----

Bahwa, Saksi tinggal di dekat lokasi yang disengketakan sejak tahun 1960 ; --

Bahwa, Saksi sering kerumah penggugat ; -----

Bahwa, Ya, yang tinggal di Tanah yang disengketakan sejak tahun 1960 adalah Keluarga Manarisip ;-----

Bahwa, Ya Saksi kenal dengan Opa (kakek) Willem ;-----

Bahwa, Ya bangunannya berbentuk Losmen ;-----

Bahwa, Nama Losmennya Tompaso ; -----

Bahwa, Nama jalan yang ditempati penggugat adalah Jalan Garuda ;-----

Bahwa, Nama Jalan Garuda sejak Tahun 1960 ;-----

Bahwa, letak jalan Roda (di Stasiun) jaraknya jauh lokasi yang disengketakan;

Bahwa, lokasi tempat tinggal saksi bukan Tikala ;-----

Bahwa, Saksi tidak tahu ada pertigaan ;-----

Bahwa, Jarak lokasi sengketa dengan kantor Lurah jaraknya 7 (tujuh) rumah ; -



Bahwa, Sejak tahun 1960, saksi tidak pernah dengar ada perkara di Pengadilan Negeri Manado ;-----

Bahwa, Tempat tinggal saksi milik sendiri ;-----

Bahwa, Saksi tahu batas-batas tanah, yaitu Sebelah Utara-Jalan, Sebelah Selatan-Keluarga Mangindaan, Sebelah Barat-Keluarga Kalo/Mangindaan ;-----

Bahwa, Saksi tidak tahu siapa yang tinggal sebelum Opa Manarisip tinggal ;----

Bahwa, Saksi tidak tahu Opa Manarisip dapat tanah tersebut darimana ; -----

Bahwa, Saksi tidak tahu sejak kapan Losmen dibangun ;-----

Bahwa, Yang kelola Losmen adalah Opa Manarisip ;-----

Bahwa, Saksi tahu anak-anak dari Opa Manarisip, yaitu : 1. Hengkie, 2. Jeanne, 3. Isye, 4. Ben ;-----

Bahwa, Saksi kenal dengan Israel Manarisip, saudaranya Jeanne Manarisip ;----

Bahwa, Sebelah Selatan Kelurahan Wenang Utara ;-----

Bahwa, Saksi tidak pernah dengar rumah penggugat di jual belikan ;-----

Bahwa, Losmen Tompaso masih ada namun sudah tutup ;-----

Bahwa, Saksi tidak pernah dengar nama Smith ;-----

Bahwa, Saksi tidak tahu dan tidak pernah dengar dari Opa Manarisip bahwa dapat tanah dari Smith ;-----

3. Saksi **MARYATI TATY BATJOA** ;-----

Bahwa, Saksi tinggal berdekatan dengan rumah penggugat sejak Tahun 1971 sampai sekarang ;-----

Bahwa, Ya, Saksi tinggal dengan orang tua ;-----



Bahwa, Ya, tanah yang disengketakan adalah Losmen ; -----  
Bahwa, Ya, rumah berbentuk panjang ;-----  
Bahwa, Ya, diatas tanah yang disengketakan dibangun rumah baru ; -----  
Bahwa, Ya, Saksi kenal dengan Novysan Montolalu ; -----  
Bahwa, Bentuk bangunan yang baru dibangun adalah tempat tinggal ; -----  
Bahwa, Saksi tidak tahu Keluarga Basalamah ;-----  
Bahwa, Alamat rumah penggugat di Jalan Garuda / Wenang Utara ; -----  
Bahwa, Saksi kenal dengan Robby Kalo, tetangga depan rumah saksi ; -----  
Bahwa, Yang tinggal disamping rumah penggugat adalah Keluarga Sangeroki ;  
Bahwa, Saksi tidak ingat tahun 1972, 1973 dan 1974 ada penjualan tanah ;-----  
Bahwa, Saksi tidak ingat ada yang keberatan ;-----  
Bahwa, Saksi tidak tahu nomor SHM yang disengketakan ; -----  
Bahwa, Saksi tidak tahu tahun 2003 ada penjualan tanah ;-----  
Bahwa, Saksi tidak tahu Willem Manarisp dan saksi belum tinggal didekat lokasi sengketa saat itu ; -----  
Bahwa, Saksi tidak pernah tahu dari mana tanah sengketa yang duduki oleh Penggugat ;-----  
Bahwa, Ya, tanah yang ditempati Novysan adalah tanah dari orang tuanya ;-----  
Bahwa, Saksi tidak tahu tahun 1971 ada pengukuran tanah dari BPN ;-----

**Menimbang**, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi bermeterai cukup serta telah dicocokkan sesuai dengan asli dan fotokopinya yang diberi tanda Bukti **T-1** sampai dengan **Bukti T-9**, dengan perincian sebagai berikut :-----

1. **Bukti T-1** : Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 91/Wenang, tanggal 12 Februari 1974, Surat Ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906, Luas



980 M<sup>2</sup> atas nama Hj. Amina Binti Abdullah Basalamah (fotokopi sesuai dengan asli );-----

2. **Bukti T-2** : Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 1037/HM/DA/72, Tanggal 14 November 1972 ;-----

3. **Bukti T-3** : Formulir Pemohon atas nama Hj. Amina Binti Abdullah Basalamah Nomor W.1013/III/PH/02 tanggal 18-10-02 (fotokopi sesuai dengan asli );-----

4. **Bukti T-4** : Kwitansi tanggal 18-10-2002 (Foto copy sesuai dengan aslinya);-----

5. **Bukti T-5** : Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 26-09-2002 ( fotokopi sesuai dengan asli )-----

6. **Bukti T-6** : Risalah Pembagian Harta, tanggal, 24 Pebruari 1977 (Fotokopi sesuai dengan asli );-----

7. **Bukti T-7** : Kartu Tanda Penduduk (Foto copy sesuai dengan aslinya ) ;-----

8. **Bukti T-8** : Surat Setoran Pemberitahuan Pajak Terhitung Tahun 2002, tanggal 7 Oktober 2002 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;-----

9. **Bukti T-9** : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Tanggal 16 Oktober 2002 ( fotokopi sesuai dengan fotokopi ) ;-----

**Menimbang**, bahwa dalam sengketa ini, pihak Tergugat tidak mengajukan saksinya dipersidangan walaupun oleh Mejlis Hakim Telah diberi kesempatan untuk mengajukannya ; -----

**Menimbang**, bahwa di persidangan pihak Para Tergugat II Intervensi telah mengajukan sebelas (11) alat bukti surat berupa fotokopi bermeterai cukup



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta telah dicocokkan sesuai dengan asli dan fotokopinya yang diberi tanda

**T.II.Int-1** sampai dengan **T.II.Int-11**, dengan perincian sebagai berikut : -----

1. **Bukti T.II.Int-1** : Sertipikat Hak Milik No. 91/Wenang, 12 Februari 1974, Surat Ukur No. 73, tanggal 27 Juni 1906, Luas 980 M<sup>2</sup>, atas nama ZENAH BINTI AWAD BASALAMAH, Janda dari Sech Djen bin Hadi Bas (s) alama, (Basalamah), FATMA BINTI DJEN BIN HADI BASALAMAH, Janda dari Mohamad bin Abdullah Bachmid, NOER BINTI DJEN HADI BASALAMAH, Istri dari Abdullah bin Hasan Basalama, MAHANI BINTI DJEN BIN HADI BASALAMAH, Janda dari Djen bin Hadi Basama, MOHAMAD BIN DJEN BIN HADI BASALAMAH, SALIM BIN DJEN BIN HADI BASALAMAH, ACHMAD BIN DJEN BIN HADI BASALAMA, AESA BINTI DJENBIN HADI ; ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;-----
2. **Bukti T.II.Int-2** : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional, No. 48/Mdo/2006, Tanggal 30 November 2006 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;-----
3. **Bukti T.II.Int-3** : Musyawarah Pembahagian Harta Warisan, Tanggal 24 Februari 1977 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;-----
4. **Bukti T.II.Int-4** : Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 26 September 2002 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;-----
5. **Bukti T.II.Int-5** : Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 9 Desember 2009 ; ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;-----
6. **Bukti T.II.Int-6** : Surat Kutipan Akta Kematian, tanggal 30 Maret 2016, atas nama H. Abud Bin Abdullah Hasan Basalamah ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;-----
7. **Bukti T.II.Int-7** : Surat Kutipan Akta Kelahiran, tanggal 23 Februari 2011, atas nama Chaeryah Basalamah ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;-----

Hal. 38 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8. **Bukti T.II.Int-8** : Surat Akte Kenal Lahir, tanggal 14 Maret 1981, atas nama Lutfi ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;-----
- 9. **Bukti T.II.Int-9** : Surat Kutipan Akta Kelahiran, tanggal 18 Maret 2002, atas nama Fandy Basalamah ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;-----
- 10. **Bukti T.II.Int-10** : Surat Keterangan Warisan Nomor : 470/KL/III-147, tanggal 2 Maret 2006, atas nama Lutfi Basalamah, Caheryah Basalamah, Fadly Basalamah ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;-----
- 11. **Bukti T.II.Int-11** : Surat Pribadi Wim Manarisip, tanggal 12 Mei 1949 ( fotokopi sesuai dengan asli ) ;-----

**Menimbang**, bahwa selain mengajukan bukti surat dalam persidangan *in casu*, Para Tergugat II Intervensi juga telah mengajukan dua (2) orang saksi fakta yang bernama **Latifa Basalamah** dan **Noldy Warbung**, yang telah bersumpah/berjanji dan memberikan Keterangan sebagai berikut :-----

- 1. Saksi **LATIFA BASALAMAH** ;-----
  - Bahwa, Saksi ke lokasi tanah yang disengketakan Tahun 2007 ;-----
  - Bahwa, Ya, Saksi datang kepada keluarga Manarisip ;-----
  - Bahwa, Ya, Saksi pernah lihat SHM Nomor 91 ;-----
  - Bahwa, Saksi lihat SHM Nomor 91 sama saudara Basalamah ;-----
  - Bahwa, Saksi lupa kapan saksi lihat SHM Nomor 91 ;-----
  - Bahwa, Setahu saksi pemilik tanah yang disengketakan adalah Keluarga Basalamah ;-----
  - Bahwa, Ya, saudara yang punya tanah yang disengketakan ada yg tinggal di Ambon ;-----
  - Bahwa, seingat saksi bertemu dengan Berty Manarisip ;-----
  - Bahwa, Saksi lupa Siapa kakak beradik dari Berty Manarisip ;-----

Hal. 39 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



Bahwa, Saat bertemu dengan Berty Manarisip saksi katakan bahwa tanah yang disengketakan milik keluarga Manarisip ;-----

Bahwa, Saksi pernah lihat keluarga Basalamah tinggal diatas tanah yang disengketakan ;-----

Bahwa, Ya, Saksi tahu jalan Garuda ;-----

Bahwa, Saksi tinggal di Tikala ;-----

Bahwa, Saksi kenal dengan Novysan Montolalu dilokasi tanah yang disengketakan ;-----

Bahwa, Ya, Saksi kenal Syamma Basalamah ;-----

Bahwa, Ya, Saksi Ellya Basalamah ;-----

Bahwa, Ya, Saksi kenal Hasan Basalamah ;-----

Bahwa, Ya, Saksi kenal Basalamah Muhammad ;-----

Bahwa, Ya, Saksi kenal Hadidja Basalamah ;-----

Bahwa, Ya, Saksi kenal Aju Bachmid ;-----

Bahwa, Ya, Saksi kenal Lutfi Basalamah ;-----

Bahwa, Ya, Saksi kenal Fadly Basalamah ;-----

Bahwa, Keluarga Basalamah tidak pernah tinggal di Jalan Garuda (tanah yang di Sengketakan ;-----

Bahwa, Saksi lupa lupa tanah yang dibeli oleh keluarga Basalamah ;-----

Bahwa, pada saat saksi bertemu dengan Keluarga Manarisip tidak diperlihatkan SHM ;-----

Bahwa, diatas tanah yang disengketakan ada bangunan rumah tua ;-----

Bahwa, Saksi tidak tahu siapa pemilik rumah tua ;-----

Bahwa, saksi tidak tahu siapa yang bangun tumah tua ;-----

Bahwa, menurut saksi letak jalan roda Jauh dari lokasi tanah yang sengketaan ;-----



2. Saksi **NOLDY WARBUNG** :-----

Bahwa, Ya, keluarga Basalamah pernah berkunjung dirumah saksi ;-----

Bahwa, Tahun 1976 Keluarga Basalamah berkunjung ;-----

Bahwa, Pada saat itu, ada orang Arab (keluarga Basalamah) memperlihatkan

SHM kepada Opa saksi ? ;-----

Bahwa, yang dikatakan oleh keluarga Basalamah saat bertemu dengan Opa

dari saksi bahwa keluarga punya Tanah di jalan Garuda ;-----

Bahwa, Nama dari orang Arab itu adalah Aba Basalamah ;-----

Bahwa, Ya, Aba Basalamah pernah mengklaim tanah tersebut ;-----

Bahwa, Letak tanah sengketa di jalan Garuda -----

Bahwa, Pemilik tanah disebelah selatan Robby Kalo ;-----

Bahwa, Ya, saksi tiap hari lewat di depan tanah sengketa ;-----

Bahwa, seingat saksi ada bangunan toko dan Losmen di lokasi tanah

sengketa;-----

Bahwa, Saksi tidak tahu siapa pemilik losmen ;-----

Bahwa, Ya, Setahu saksi Berty Manarisip tinggal di Losmen ;-----

Bahwa, Ya, tanah yang dimaksud oleh Aba Basalamah kepada Opa saksi ;-----

Bahwa, Setahu saksi batas tanahnya yaitu Sebelah selatan Kho Liu, Sebelah

Utara Robby, Sebelah Timur Jalan, Sebelah Barat Keluarga

Mangindaan ;-----

Bahwa, Jarak rumah saksi dengan lokasi tanah sengketa sekitar 100 meter ;--

Bahwa, Saksi tinggal dirumah saksi sekitar selama 60 Tahun ;-----:

Bahwa, Pada tahun 1976 keluarga Manarisip Tinggal ditanah sengketa ;-----

Bahwa, saksi tidak tahu Aba Basalamah pernah usir pada Keluarga Manarisip

atau tidak ? ;-----



Bahwa, Aba Basalamah seorang laki –laki Arab yang datang kerumah saksi dan ceritakan kepada Opa saksi ; -----

Bahwa, Aba Basalamah 2 (dua) kali ; -----

Bahwa, Opa saksi sarankan agar cerita baik-baik dan negosiasi ; -----

Bahwa, Berapa jumlah tanah dari keluarga Basalamah ada 3(tiga) tempat ; -----

Bahwa, Keluarga Manarisip tinggal Sejak Tahun 1970-an ;-----

Bahwa, Nama kelurahan yang ditempati oleh Keluarga Manarisip adalah :

Kelurahan Wenang ; -----

Bahwa, Ya, kelurahan Wenang sejak dulu ; -----

Bahwa, Tidak, kelurahan Mahakeret tidak masuk tanah sengketa ;-----

Bahwa, Saksi sejak lahir tinggal di Mahakeret ; -----

Bahwa, Saksi dapat rumah dari warisan Opa (kakek) ;-----

Bahwa, Ya, Saksi pernah dengar orang Arab datang ke lokasi ;-----

Bahwa, Saksi tidak pernah tanya kepada Abah Basalamah kenapa tidak tinggal di tanah yang sengketakan ; -----

Bahwa, Letak rumah Novysan di sebelah Timur ; -----

Bahwa, Ya, keluarga Manarisip dan Montolalu yang tinggal di lokasi tanah sengketa ;-----

Bahwa, Ya ada. dahulu jalannya masih kecil dan dinamakan jalan roda dan sekarang Jalan Garuda ;-----

**Menimbang**, bahwa untuk menambah keyakinan Majelis Hakim, telah diadakan pemeriksaan setempat di lokasi bidang tanah SHM objek sengketa bersama-sama dengan para pihak pada Tanggal 03 Juni 2016 ;-----

**Menimbang**, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulannya dalam perkara ini yang diserahkan pada Majelis Hakim dipersidangan tanggal 29 Juni 2016 sedangkan Penggugat mengajukan Hal. 42 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



kesimpulan yang diserahkan melalui Bagian Umum Sekretariat PTUN Manado tanggal 30 Juni 2016 ;-----

**Menimbang**, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung, sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Persidangan dan Berita Acara Pemeriksaan Setempat, adalah dianggap telah masuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ; -----

**Menimbang**, bahwa karena tidak ada lagi yang disampaikan oleh Para Pihak dalam pemeriksaan sengketa *in casu*, dan selanjutnya mohon Putusan, Majelis Hakim telah mengambil putusan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum berikut ini :-----

-----**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**-----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 27 April 2016 dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 25 Mei 2016 yang dalam Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut termuat pula mengenai eksepsi, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;-----

Hal. 43 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



**DALAM EKSEPSI :** -----

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

1. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut ;-----

Adapun alasan Tergugat mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan karena esensial permasalahan yang digugat oleh Penggugat adalah mengenai pemilikan bidang tanah ;-----

Bahwa sertifikat objek sengketa lebih dahulu terbit dari SHM Nomor : 142/Wenang Utara atas nama Penggugat, sehingga diatas tanah objek perkara ada sengketa kepemilikan dan bukan pada prosedur penerbitan objek sengketa ;-----

2. Eksepsi Tentang Penggugat Tidak Punya Kepentingan Atas Objek Sengketa :--

Bahwa Penggugat tidak berkualitas sebagai orang atau badan hukum perdata sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9/2004, sehingga Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas objek *a quo* :-----

Bahwa terhadap surat yang dikirimkan oleh Penggugat kepada Tergugat, belum pernah dijawab oleh Tergugat bagaimana mungkin Penggugat merasa kepentingannya dirugikan padahal dalam dalilnya Penggugat mendalilkan bahwa belum pernah dijawab oleh Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat II Intervensi pada pokoknya berkenaan dengan :-----

1. Eksepsi Tentang Penggugat Tidak Punya Kepentingan Atas Objek Sengketa;---



Bahwa pada pokoknya Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam mengajukan gugatan karena penerbitan Sertipikat tanah No. 142/Wenang Utara atas nama Penggugat tidak prosedural dan diterbitkan diatas bagian tanah yang diterbitkan objek sengketa ; -----

Bahwa Penggugat menguasai / menempati bagian tanah Sertipikat objek sengketa bukan tanah milik dari Kakek Penggugat, akan tetapi Kakek Penggugat menguasai bagian tanah tersebut hanya status penyewa, berdasarkan surat Kakek Penggugat kepada Sech B. Smith tanggal 12 Mei 1949 dimana tanah yang disewa hanya berukuran 6 X 9 M, jadi jelasnya luas tanah yang disewa oleh Kakek Penggugat 54 M<sup>2</sup> ;-----

Bahwa SHM No. 142/Wenang Utara atas nama Penggugat diterbitkan bukan diatas tanah milik Penggugat, akan tetapi diatas bagian bidang tanah objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi ; -----

2. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili : -----

Adapun alasan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili karena permasalahan yang digugat oleh Penggugat adalah mengenai kepemilikan hak atas tanah, bukan menyangkut masalah prosedur penerbitan sertipikat, sehingga PTUN Manado tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa *a quo*, namun menjadi wewenang Pengadilan Umum / Pengadilan Negeri Manado ; -----

**Menimbang**, bahwa pada pokoknya baik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi meminta agar gugatan penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima berdasarkan eksepsi-eksepsi *a quo* ;-----



**Menimbang**, bahwa eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi tersebut diatas adalah termasuk eksepsi kewenangan absolut Pengadilan dan eksepsi lain sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

**Menimbang**, bahwa oleh karena Tergugat maupun Tergugat II Intervensi menyampaikan eksepsi, maka sebelum memeriksa pokok perkaranya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi tersebut sebagaimana yang dipertimbangkan dibawah ini ; -----

Ad 1. Eksepsi tentang kewenangan mengadili : -----

**Menimbang**, bahwa eksepsi Tergugat angka 1 sama dengan eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2 yaitu menguraikan tentang eksepsi kewenangan mengadili, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi kewenangan absolut *in casu* sebagai berikut : -----

**Menimbang**, bahwa ketentuan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur, "*Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama*" ; -----

**Menimbang**, bahwa ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur, bahwa yang dimaksud dengan:-----



*"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 dari rumusan Pasal 1 angka 10 dan Pasal 50 tersebut di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan hukum bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara hanya berwenang memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara yang objek sengketanya adalah berupa keputusan tata usaha negara; -----

**Menimbang**, bahwa yang dimaksud dengan keputusan tata usaha negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:-----

*"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata." ;* -----

**Menimbang**, bahwa setelah mencermati objek sengketa berupa sertipikat hak milik atas nama Tergugat II Intervensi *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa yang digugat oleh Penggugat tersebut, telah memenuhi unsur-unsur secara kumulatif dari ketentuan 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 dan bukan pula yang

Hal. 47 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikecualikan menurut Pasal 2 dan Pasal 49 Undang-Undang Tentang Peradilan  
Tata Usaha Negara;-----

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, mengenai kewenangan memeriksa dan memutus sengketa *in litis*, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa dapat diuji dan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutusnya, satu dan lain hal Tergugat berkedudukan di Kota Manado yang masih merupakan bagian yuridiksi PTUN Manado sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Manado berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* ; -----

**Menimbang**, bahwa oleh karena objek sengketa jelas-jelas merupakan keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh badan tata usaha negara maka terhadap eksepsi Tergugat angka 1 dan eksepsi Tergugat II Intervensi angka 2 berkaitan dengan kewenangan mengadili (kewenangan absolut) dinyatakan ditolak ; -----

## Ad . 2. Eksepsi Tentang Penggugat Tidak Punya Kepentingan Atas Objek

### Sengketa: -----

**Menimbang**, bahwa eksepsi Tergugat angka 2 sama dengan eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1 yaitu menguraikan eksepsi tentang Penggugat tidak punya kepentingan atas objek sengketa, oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi *a quo* sebagai berikut : -----

**Menimbang**, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi sama-sama memuat eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap objek sengketa karena menurut Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, Penggugat tidak mempunyai kepentingan dalam mengajukan gugatan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 : -----

Hal. 48 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo

#### Disclaimer

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



**Menimbang**, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat *a quo*, Penggugat telah membantah sebagaimana dalam repliknya ; bahwa Majelis Hakim akan menilai apakah ada kepentingan Penggugat dalam sengketa *in casu* hal mana sesuai dengan *adagium* hukum yang menyatakan "*point d' interest point d' action*" atau hanya bagi orang yang mempunyai kepentingan saja yang dapat mengajukan gugatan pada Pengadilan ;-----

**Menimbang**, bahwa ketentuan yang mengatur tentang kepentingan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan :-----

*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi ;-----*

**Menimbang**, bahwa dalam Replik yang diajukan oleh Penggugat ditegaskan bahwa Penggugat telah menguasai tanah tersebut ± 65 tahun, dan diatas tanah yang dikuasai tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 142/Wenang Utara atas nama Penggugat ;-----

**Menimbang**, bahwa untuk menguatkan dalil Gugatan Penggugat maupun bantahannya dalam Replik *in casu* terkait dengan kepentingannya dalam mengajukan gugatan *a quo*, Penggugat telah menunjukkan bukti berupa Surat Wali Kota Manado Besluit No. 455/B.- tanggal 16 Agustus 1949 kepada I. W. Manarisip (*in casu* kakek Penggugat) yang mengizinkan untuk mendirikan bangunan di tanah yang diterbitkan objek sengketa (bukti P – 1) ; Surat Dewan Pemerintah Daerah Hal. 49 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado Besluit No. 718/D.P.D. tanggal 21 Nopember 1957 kepada I. W. Manarisip (*in casu* kakek Penggugat) yang mengizinkan untuk menjalankan perusahaan rumah penginapan di tanah yang diterbitkan objek sengketa (bukti P – 2) ; Sumbangan Wajib Izin Usaha Nomor : I.OI/8430/22855/3753/3753/830 tanggal 31 Desember 1966 atas usaha perusahaan rumah penginapan di tanah yang diterbitkan objek sengketa (bukti P-4) ; Sertipikat Hak Milik Nomor : 142/Wenang Utara tanggal 28 Juli 2003, Surat Ukur Nomor : 135/Wenang Utara/2003 tanggal 11 Pebruari 2003 Luas 418 M2 atas nama Penggugat (bukti P-5) ;-----

**Menimbang**, bahwa selain mengajukan bukti surat terkait dengan kepentingannya, Penggugat juga telah mengajukan saksi dipersidangan yaitu Reiny Elfiera Malonda yang memberi keterangan dibawah janji yang pada pokoknya menyatakan bahwa sejak tahun 1959 saat saksi tinggal di dekat rumah kakek Penggugat, saksi hanya mengenal keluarga Manarisip yang ada di situ dan mengelola penginapan Tompasso, dan saksi tidak pernah mengetahui, tidak mengenal dan tidak pernah melihat adanya keluarga Basalamah yang menempati tanah tersebut ; saksi atas nama Yoko A. Tanos memberikan keterangan dibawah janji yang pada pokoknya menyatakan bahwa sejak tahun 1960 saat saksi tinggal di dekat rumah kakek Penggugat, saksi hanya mengenal keluarga Manarisip yang ada di situ dan mengelola penginapan Tompasso, dan saksi tidak pernah mengetahui, tidak mengenal dan tidak pernah melihat adanya keluarga Basalamah yang menempati tanah tersebut; bahwa keterangan saksi Marrati Taty Batjoa yang memberikan kesaksiannya dibawah sumpah pada pokoknya menyatakan bahwa yang saksi tahu bahwa tanah tersebut ditempati oleh Kel. Manarisip dan saat ini oleh Penggugat (vide BAP tanggal 08 Juni 2016); -----

Hal. 50 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



**Menimbang,** bahwa berdasarkan uraian pertimbangan terhadap kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan *in casu*, Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Penggugat yang dengan berupaya untuk mempertahankan hak privatnya sebagai pemegang hak atas SHM No. 142/Wenang Utara atas nama Penggugat dan secara turun temurun menguasai serta memanfaatkan tanah tersebut untuk usaha penginapan, maka hal tersebut haruslah dimaknai sebagai rangkaian perbuatan hukum karena adanya perbuatan hukum berupa penerbitan SHM objek sengketa yang mengakibatkan akibat hukum bagi Penggugat atau dengan kata lain kepentingan hukum Penggugat telah terganggu ; -----

**Menimbang,** bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat merupakan orang yang merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa, berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Penggugat dapat bertindak sebagai pihak yang mengajukan gugatan atas terbitnya objek sengketa yang diterbitkan Tergugat, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat mempunyai kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum ; -----

**Menimbang,** bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Eksepsi Tergugat angka 2 maupun eksepsi Tergugat II Intervensi angka 1 mengenai Penggugat tidak berkepentingan dalam mengajukan gugatan sengketa TUN yang digugat adalah tidak beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak ;-----

**DALAM POKOK SENGKETA :**-----



**Menimbang**, bahwa yang dimintakan Penggugat untuk dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Manado adalah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 91/Wenang tanggal 12 Pebruari 1974, Surat Ukur Nomor : 73 tanggal 27 Juni 1906, Luas 980 M2 atas nama Hj. Aminah Binti Abdullah Basalamah, Hi. Abud Bin Abdullah Basalamah, Hj. Hadidjah Binti Abdullah Basalamah, Hj. Syammah Binti Abdullah Basalamah, Hj. Ellya Binti Abdullah Basalamah, Hasan Bin Abdullah Basalamah, Hi. Muhammad Bin Abdullah Basalamah (bukti T – 1 = bukti T.II.Int – 1);-----

**Menimbang**, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, dan dalil bantahan Tergugat tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan melakukan pengujian keabsahan hukum (*rechtmatigheid toetsing*) terhadap *objectum litis* dengan menggunakan tolak ukur Ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf *a* dan *b* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu apakah penerbitan *objectum litis* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ;-----

**Menimbang**, bahwa terhadap alasan hukum Penggugat yang menyatakan penerbitan Peralihan Sertifikat Hak Milik objek sengketa oleh Tergugat telah melanggar beberapa asas yang termasuk dalam lingkup Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik, oleh Majelis Hakim tidak akan dipertimbangkan dalam Putusan *in casu* dikarenakan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa *a quo* jenisnya adalah Keputusan Tata Usaha Negara terikat yang diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku sehingga secara hukum administrasi pengujiannya harus berlandaskan kepada aturan hukum positif yang menjadi dasar penerbitannya, berbeda halnya jika Keputusan

Hal. 52 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



Tata Usaha Negara objek sengketa *a quo* adalah keputusan bebas yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan diskresi yang ada padanya sehingga secara hukum administrasi Keputusan Tata Usaha Negara tersebut harus diuji apakah dalam penerbitannya tidak melanggar Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik ; -----

**Menimbang**, bahwa suatu keputusan tata usaha negara dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila keputusan yang bersangkutan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural, substansial atau dikeluarkan oleh pejabat yang tidak berwenang; -----

**Menimbang**, bahwa dalam pengujian legalitas terhadap *objectum litis* menurut penjelasan resmi Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang PERATUN No. 9 Tahun 2004 dapat meliputi antara lain: -----

1. Segi kewenangan, yaitu apakah Tergugat berwenang atau tidak menerbitkan Keputusan Objek Sengketa; -----
2. Segi prosedural, yaitu apakah prosedur penerbitan Keputusan Objek Sengketa telah sesuai dengan prosedur formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak; -----
3. Segi substansi/materiil, yaitu apakah penerbitan Keputusan Objek Sengketa telah sesuai atau tidak dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara materiil/substansial; -----

**Menimbang**, bahwa dari segi kewenangan penerbitan Keputusan Objek Sengketa, Majelis Hakim mengacu pada beberapa peraturan dasar yang menjadi sumber penerbitan Keputusan Objek Sengketa *in casu* yaitu antara lain: -----

Hal. 53 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



- **PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 10 TAHUN 1961 TENTANG  
PENDAFTARAN TANAH: -----**

Pasal 1: *pendaftaran tanah diselenggarakan oleh jawatan pendaftaran tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam peraturan pemerintah ini dan mulai tanggal yang ditetapkan oleh menteri agraria untuk masing-masing daerah ;*

*Pasal 10 :*

*(1) Untuk hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan dan tiap-tiap hak lainnya yang pendaftarannya diwajibkan oleh sesuatu peraturan diadakan daftar buku-tanah tersendiri;*

*(2) Satu buku-tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah;*

*(3) Tiap-tiap buku-tanah yang telah dipergunakan untuk membukukan sesuatu hak dibubuhi tanda-tangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan cap Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan. Pendaftaran Tanah dan cap Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan;*

- **PERATURAN MENTERI AGRARIA NOMOR 3 TAHUN 1965 TENTANG  
PEDOMAN-PEDOMAN POKOK PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN  
TANAH SEBAGAI MANA DIATUR DALAM PERATURAN PEMERINTAH  
NOMOR 10 TAHUN 1961; -----**

Pasal 1 :

*(2) Jika sesuatu daerah telah ditetapkan sebagai "daerah persiapan", oleh kepala kantor pendaftaran tanah yang bersangkutan berturut-turut diselenggarakan pekerjaan-pekerjaan yang berikut :*

Hal. 54 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



- a. Pengukuran titik dasar dari seluruh daerah persiapan;
- b. Pembuatan peta-peta titik dasar ;
- c. Pembagian daerah persiapan dalam lembar-lembar dan pembuatan lembar-lembar itu;
- d. Pengukuran dan pembuatan peta-peta situasi dari "daerah persiapan desa" demi desa.

**SURAT MENTERI DALAM NEGERI TANGGAL 15 MEI 1973 NO. Ba  
5/176/5/73 PERIHAL : PENYELENGGARAAN TUGAS-TUGAS  
PENDAFTARAN TANAH.;**

- A.1. *Perlu kami tegaskan bahwa mengenai penandatanganan buku tanah dalam hal pendaftaran dan peralihan/pemindahan hak, selain dilakukan/ditandatangani oleh kepala seksi pendaftaran tanah juga harus ditandatangani serta oleh kepala sub direktorat agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan;*
2. *salinan buku tanah dan surat ukur (yang merupakan sertifikat hak tanah) yang diterbitkan/dikeluarkan, cukup dengan ditandatangani oleh kepala seksi pendaftaran tanah.*
3. *pembuatan surat ukur dan gambar situasi bagi keperluan penerbitan sertifikat cukup ditandatangani oleh kepala seksi pendaftaran tanah.*
4. *pembuatan peta-peta pendaftaran tanah seperti tersebut dalam peraturan menteri agraria no. 6 tahun 1965 jo. Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961 harus ditandatangani oleh kepala sub direktorat agrarian setelah diparaf oleh kepala seksi pendaftaran tanah.*

Hal. 55 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



**Menimbang**, bahwa berpedoman pada ketentuan-ketentuan tersebut dihubungkan dengan objek sengketa *in casu*, maka secara atribusi Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang melaksanakan pendaftaran tanah adalah Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya (bahwa saat ini dikenal dengan Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten) dan oleh karena lokasi pendaftaran tanah yang termuat dalam Keputusan Objek Sengketa terletak di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Manado, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat mempunyai wewenang untuk menerbitkan Keputusan objek sengketa *in litis*;-----

**Menimbang**, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai prosedur penerbitan Keputusan objek sengketa untuk menentukan apakah sertipikat yang digugat tersebut telah sesuai dengan prosedur penerbitan atau tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (asas *ex tunc*) ;-----

**Menimbang**, bahwa Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Pada intinya menentukan :-----

**BAB II PENGUKURAN, PEMETAAN DAN PENYELENGGARAAN TATA USAHA PENDAFTARAN TANAH BAGIAN I : PENGUKURAN DAN PEMETAAN ;-----**

**Pasal 3**

- 1) Dalam daerah-daerah yang ditunjuk menurut Pasal 2 ayat (2) semua bidang tanah diukur desa demi desa.
- 2) Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan
  - a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan

Hal. 56 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



*b. penetapan batas-batasnya.*

- 3) Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang pejabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Di dalam menjalankan pekerjaan itu Panitia memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan.*
- 4) Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya.*
- 5) Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai.*
- 6) Jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu kemuka hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 7 dinyatakan dengan satu*

Hal. 57 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



*nomor pendaftaran atau dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan itu diselesaikan.*

- 7) Batas-batas dari sesuatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.*

**Pasal 4.**

- 1) Setelah pengukuran sesuatu desa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3 selesai, maka dibuat peta-peta pendaftaran yang memakai perbandingan.*
- 2) Peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak.*
- 3) Selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat-ukur, nomor pajak (jika mungkin), tanda batas dan sedapat-dapatnya juga gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda tetap yang penting.*

**Pasal 6**

- 1) Setelah pekerjaan yang dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dan daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatankeberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu.*
- 2) Mengenai keberatan yang diajukan dalam waktu yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dan yang oleh Panitia dianggap beralasan, diadakan perubahan dalam peta maupun daftar-isian yang bersangkutan.*

Hal. 58 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



3) Setelah perubahan-perubahan yang dimaksud dalam ayat (2) di atas selesai dikerjakan atau jika di dalam waktu tersebut dalam ayat (1) tidak diajukan keberatan maka peta-peta dan daftar-daftar isian itu disahkan oleh Panitia dengan suatu berita acara, yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

**Menimbang**, bahwa terhadap kelengkapan data yang berkaitan dengan status tanah dan untuk memenuhi asas publisitas, maka dalam PP 10/1961 *a quo*, menentukan haruslah diumumkan data-data tersebut sebelum diterbitkannya Sertipikat Tanah sebagaimana dalam ketentuan Pasal 18 sebagai berikut : -----

**Pasal 18**

- 1) Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku-tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.
- 2) Setelah menerima surat atau surat-surat bukti hak beserta keterangan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana selama 2 bulan berturut-turut. Kalau dianggapnya perlu maka selain pengumuman di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana itu, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat juga mengumumkan dengan cara lain ; -----



**Menimbang**, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan *a quo* menurut pendapat Majelis Hakim, hal-hal yang perlu dipertimbangkan berkaitan dengan prosedur penerbitan adalah berkaitan dengan keabsahan SHM 91/Wenang yang asal persilnya berupa pemberian hak baru berdasarkan Penunjukan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 99/Tikala Warkah No. 3119; -----

**Menimbang**, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan penerbitan objek sengketa yang telah beralih ke atas nama Hj. Aminah Binti Abdullah Basalamah, Hi. Abud Bin Abdullah Basalamah, Hj. Hadidjah Binti Abdullah Basalamah, Hj. Syammah Binti Abdullah Basalamah, Hj. Ellya Binti Abdullah Basalamah, Hasan Bin Abdullah Basalamah, Hi. Muhammad Bin Abdullah Basalamah, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan penerbitan objek sengketa pada awalnya yaitu masih atas nama ZENAH BINTI AWAB BASLAMAHA, janda dari Sech Djen bin Hadi bas (s)alama (basalama), FATMA BINTI DJEN BIN HADI BASALAMAHA, janda dari Mohammad bin Abdullah Bachmid, NOER BINTI DJEN HADI BASALAMAHA, isteri dari Abdullah bin Hasan Basalamah, MAHANI BINTI DJEN BIN HADI BASALAMAHA, janda dari Djen bin Hadi Basalamah, MOHAN BIN DJEN BIN HADI BASALAMAHA, SALIM BIN DJEN BIN HADI BASALAMAHA, AHCMD BIN DJEN BIN HADI BASALAMAHA, AESA BINTI DJEN BIN HADI BASALAMAHA, isteri dari Abubakar Baslamah, SALEH BIN DJEN BIN HADI BASALAMAHA, ABUD BIN DJEN BIN HADI BASALAMAHA dan NOEN BINTI DJEN BIN HADI BASALAMAHA, isteri dari Awad Baslamah, sebagai mana berikut ini : -----

**Menimbang**, bahwa dari bukti surat yang ditunjukkan dipersidangan, pemeriksaan saksi-saksi, fakta persidangan maupun pengakuan para pihak, Majelis Hakim menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut :-----

Hal. 60 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



1. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 1037/HM/DA/1972 tanggal 14 Nopember 1972, Sertipikat – Sertipikat Hak Guna Bangunan yang salah satunya HGB No. 99 telah dibatalkan, dan memberikan Hak Milik kepada Zenah Binti Awab Basalamah, janda dari Sech Djen bin Hadi Bas(s) alama (basalama) cs, (bukti T-2);-----
2. Bahwa dalam SHM 91/Wenang yang asal persilnya berupa pemberian hak baru berdasarkan Penunjukan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 99/Tikala Warkah No. 3119 (bukti T-1 = bukti T.II.Int-1);-----
3. Bahwa Surat Ukur / Uraian Batas yang mendasari terbitnya objek sengketa berasal dari Meetbrief No. 73 tanggal 27 Juni 1906, yang menentukan batas utara dengan Persil Eigendom Verponding 1045 ; batas timur dengan djalan roda ; batas selatan dengan Persil Eigendom Verponding 444 ; dan batas barat dengan Persil Eigendom Verponding 1124 dan Persil Eigendom Verponding 531 ; -----
4. Bahwa tanah yang diterbitkan objek sengketa oleh Tergugat, tidak pernah dikuasai secara fisik oleh Tergugat II Intervensi (hasil Pemeriksaan Setempat ; *confrom*: Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 3 Juni 2016);-----

**Menimbang**, bahwa terhadap fakta hukum adanya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 1037/HM/DA/1972 tanggal 14 Nopember 1972, Sertipikat – Sertipikat Hak Guna Bangunan yang salah satunya HGB No. 99 telah dibatalkan, dan memberikan Hak Milik kepada Zenah Binti Awab Basalamah, janda dari Sech Djen bin Hadi Bas(s) alama (basalama) cs, (bukti T-2), tidak didukung dengan fakta-fakta hukum lain yang berkaitan, dimana kedudukan hukum pemegang HGB No. 99 dengan Salin bin Djen bin Hadi Basalamah maupun Zenah

Hal. 61 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Binti Awab Basalamah, janda dari Sech Djen bin Hadi Bas(s) alama (basalama) cs,  
tidak dapat dibuktikan ; -----

**Menimbang**, bahwa selain itu siapakah pemegang sertifikat HGB No. 99 yang dibatalkan oleh Menteri Dalam Negeri, tidak dapat juga dibuktikan oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi dipersidangan, bahwa faktanya terhadap Sertipikat HGB No. 99 yang dibatalkan *a quo*, termuat letaknya di Wilayah Wenang Kecamatan Selatan Kotamadya Manado, sedangkan dalam "Penunjukan" pada objek sengketa ditentukan letaknya di Tikala dengan Warkah No. 3119 (bahwa dalam persidangan Tergugat tidak dapat membuktikan adanya warkah No. 3119 tersebut) ; (*conform.* Bukti T-1 = T.II.Int-1 dengan bukti T-2); -----

**Menimbang**, bahwa terhadap fakta hukum berupa SHM 91/Wenang yang asal persilnya berupa pemberian hak baru berdasarkan Penunjukan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 99/Tikala Warkah No. 3119, tidak terbukti dipersidangan, selain dengan bukti T-2 tersebut ; -----

**Menimbang**, bahwa bukti T-2 berupa Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 1037/HM/DA/1972 tanggal 14 Nopember 1972 merupakan perbuatan hukum yang menimbulkan hak bagi pemohonnya yaitu Salin bin Djen bin Hadi Basalamah maupun Zenah Binti Awab Basalamah, janda dari Sech Djen bin Hadi Bas(s) alama (basalama), cs ; -----

**Menimbang**, bahwa walaupun dengan adanya bukti T-2 tersebut telah menimbulkan hak bagi Salin bin Djen bin Hadi Basalamah maupun Zenah Binti Awab Basalamah, janda dari Sech Djen bin Hadi Bas(s) alama (basalama) cs, namun karena tidak didukung oleh bukti lainnya yang dapat meyakinkan Majelis Hakim bahwa benar ada hubungan hukum antara pemegang Sertipikat HGB No.

Hal. 62 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



99 dengan Salin bin Djen bin Hadi Basalamah maupun Zenah Binti Awab Basalamah, janda dari Sech Djen bin Hadi Bas(s) alama (basalama) cs, maka kedudukan bukti T-2 *in litis* menjadi bukti tunggal atas prosedur pemberian hak baru *in casu* ;-----

**Menimbang**, bahwa terhadap fakta hukum berupa Surat Ukur / Uraian Batas yang mendasari terbitnya objek sengketa berasal dari Meetbrief No. 73 tanggal 27 Juni 1906, yang menentukan batas utara dengan Persil Eigendom Verponding 1045 ; batas timur dengan djalan roda ; batas selatan dengan Persil Eigendom Verponding 444 ; dan batas barat dengan Persil Eigendom Verponding 1124 dan Persil Eigendom Verponding 531, haruslah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang mengatur lebih lanjut dari penggunaan Surat Ukur berdasarkan peraturan sebelum berlakunya PP No. 10/1961 ; -----

**Menimbang**, bahwa dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 16 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 ditentukan : -----

**Pasal 15 :**

- 1) Di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap, maka hak-hak atas tanah yang telah diuraikan dalam sesuatu surat hak tanah yang dibuat menurut "Overschrijvings-Ordonnantie" (s. 1834 No. 27), Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1959 dan peraturan-peraturan pendaftaran yang berlaku di Daerah Istimewa Yogyakarta, Keresidenan Surakarta dan Sumatra Timur dan telah pula diuraikan dalam surat ukur (lama) yang menurut Kepala Kantor Pendaftaran Tanah masih memenuhi syarat-syarat teknis, dibukukan dalam daftar buku-tanah.

Hal. 63 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



**Pasal 16 :**

Jika pemberian hak yang dimaksud dalam Pasal 14 mengenai bidang tanah yang telah diuraikan dalam suatu surat-ukur (lama), yang menurut Kepala Kantor Pendaftaran Tanah masih memenuhi syarat-syarat tehnik, maka kepada yang memperoleh hak itu diberi sertifikat, dengan tidak perlu membuat surat-ukur, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11;-----

**Menimbang,** bahwa dari rangkaian aturan dasar sebagaimana yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan Pasal 16 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961, haruslah dimaknai sebagai landasan yuridis bagi Tergugat untuk menggunakan Surat Ukur (lama) tanpa harus membuat surat ukur baru dalam penerbitan suatu sertipikat atas tanah ; -----

**Menimbang,** bahwa yang harus diperhatikan oleh Tergugat sebagai pertimbangan *logis – yuridis* dalam menggunakan Surat Ukur (lama) tanpa harus membuat surat ukur baru dalam penerbitan suatu sertipikat atas tanah adalah harus memenuhi syarat-syarat tehnik ; bahwa syarat-syarat tehnik yang dimaksud harus dimaknai bukan saja dari sudut kelengkapan formal surat ukur seperti batas-batas serta luasnya, namun juga harus meliputi kebenaran materil batas-batas dimaksud ; -----

**Menimbang,** bahwa surat ukur yang dipakai dalam objek sengketa *in casu* adalah Meetbrief No. 73 tanggal 27 Juni 1906, yang mana objek sengketa diterbitkan pada tanggal 12 Pebruari 1974 hal tersebut berarti ada selisih waktu yang cukup lama  $\pm$  68 Tahun, antara penerbitan surat ukur *in litis* dan Sertipikat tanah objek sengketa ; bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim tidak mempersoalkan tentang lamanya waktu antara penerbitan surat ukur kepada

Hal. 64 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



penerbitan sertipikat tanah objek sengketa, namun apakah keadaan hukum yang ada pada tahun 1906 masih relevan dengan keadaan hukum pada saat objek sengketa diterbitkan atau tidak ? terutama berkaitan dengan batas persil objek sengketa, sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian atau ketidakjelasan batas persil demi tegaknya kepastian hukum ; -----

**Menimbang**, bahwa menunjuk pada bukti surat Pengugat berupa Surat Dewan Pemerintah Daerah Manado tanggal 21 November 1957 tentang Izin mendirikan rumah penginapan (bukti P-2) ; surat pendjualan (penjualan) antara B. F. Salajar dengan Kel. Watung tanggal 7 November 1950 (bukti P-16) ; maupun surat pendjualan (penjualan) antara Kel. Watung dengan F. Manarisip tanggal 13 Maret 1954 (bukti P-17) (***bahwa bukti P-16 dan bukti P-17 a quo adalah batas persil bagian selatan dalam SHM No. 142/Wenang Utara atas nama Pengugat***), bukti-bukti tersebut dengan jelas mencantumkan bahwa objek sengketa seharusnya pada bagian timurnya berbatasan dengan Jalan Garuda dan bukan jalan Roda sebagaimana dalam objek sengketa ; bahwa batas persil ini juga sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat pada tanggal 3 Juni 2016 yang ditemukan fakta bahwa letak persil sebelah timur adalah jalan garuda dan bukan jalan roda; -----

**Menimbang**, bahwa selain sebagaimana yang ditentukan dalam bukti P-2, bukti P-16 dan bukti P-17 serta hasil Pemeriksaan Setempat *a quo*, Majelis Hakim juga menemukan bukti surat lain yang mendukung bahwa letak objek sengketa ada pada jalan garuda dan bukan pada jalan roda yaitu pada ***bukti P-3*** berupa Surat Kepala Kantor Harga Manado Nomor : 097/K.P./8512 tanggal 15 Mei 1965 perihal : Penetapan Sementara Tarif Hotel ; ***bukti P-4*** berupa Sumbangan Wajib Izin Usaha (AI) Nomor : I.OI/8430/22855/3753/3753/830 tanggal 31 Desember

Hal. 65 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



1966 ; **bukti P-10** berupa Surat Ketetapan Pajak atas nama W. Manarisip tanggal 15 Mei 1966 ; bahwa bukti-bukti tersebut sangat jelas mencantumkan bahwa objek sengketa terletak pada jalan Garuda dan tidak dapat dibuktikan keberadaanya pada jalan roda ;-----

**Menimbang**, bahwa dengan demikian pada saat objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat tanggal 12 Februari 1974 dengan menggunakan surat ukur berupa meetbrief No. 73 tanggal 27 Juni 1906 terbukti tidak memenuhi syarat tehnik secara materil terhadap batas persilnya, sehingga objek sengketa yang dilekatkan meetbrief *a quo* adalah cacat dari segi prosedur maupun materilnya ;-----

**Menimbang**, bahwa terhadap fakta hukum berupa Tergugat II Intervensi tidak pernah menempati atau menguasai tanah yang diterbitkan objek sengketa melainkan Penggugat merupakan bukti yang tidak terbantahkan dengan demikian telah meyakinkan Majelis Hakim bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1949 dapat dibuktikan dipersidangan ;-----

**Menimbang**, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena pada saat diterbitkannya objek sengketa *in casu* ternyata tidak ditemukan adanya hubungan hukum antara Salin bin Djen bin Hadi Basalamah maupun Zenah Binti Awab Basalamah, janda dari Sech Djen bin Hadi Bas(s) alama (basalama), cs dengan pemegang Sertipikat HGB No. 99 ; dan atas Sertipikat HGB No. 99/Tikala dalam bukti T-2 terletak di Wenang Wilayah Selatan Kotamadya Manado namun dalam objek sengketa "menunjuk" pada HGB No. 99 di Tikala dan warkah No. 3119 tidak pernah ditunjukkan dipersidangan ; dan letak persil dalam

Hal. 66 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



objek sengketa tidak memenuhi syarat tehnik secara materilnya serta Penggugat dapat membuktikan bahwa atas tanah tersebut telah dikuasai sejak tahun 1949, maka Majelis Hakim berkeyakinan terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 91/Wenang dulunya atas nama ZENAH BINTI AWAB BASLAMAH, janda dari Sech Djen bin Hadi bas (s)alama (basalama), FATMA BINTI DJEN BIN HADI BASALAMAH, janda dari Mohammad bin Abdullah Bachmid, NOER BINTI DJEN HADI BASALAMAH, isteri dari Abdullah bin Hasan Basalamah, MAHANI BINTI DJEN BIN HADI BASALAMAH, janda dari Djen bin Hadi Basalamah, MOHAN BIN DJEN BIN HADI BASALAMAH, SALIM BIN DJEN BIN HADI BASALAMAH, AHCMAD BIN DJEN BIN HADI BASALAMAH, AESA BINTI DJEN BIN HADI BASALAMAH, isteri dari Abubakar Baslamah, SALEH BIN DJEN BIN HADI BASALAMAH, ABUD BIN DJEN BIN HADI BASALAMAH dan NOEN BINTI DJEN BIN HADI BASALAMAH, isteri dari Awad Baslamah, yang telah dibalik nama ke atas nama Hj. Aminah Binti Abdullah Basalamah, Hi. Abud Bin Abdullah Basalamah, Hj. Hadidjah Binti Abdullah Basalamah, Hj. Syammah Binti Abdullah Basalamah, Hj. Ellya Binti Abdullah Basalamah, Hasan Bin Abdullah Basalamah, Hi. Muhammad Bin Abdullah Basalamah haruslah dinyatakan cacat yuridis ; -----

**Menimbang**, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas, terbukti bahwa tindakan hukum Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu cacat yuridis, maka adil dan beralasan hukum apabila Objek Sengketa *a quo* dinyatakan batal dalam sengketa ini, dan gugatan Penggugat haruslah dikabulkan secara hukum ; -----

**Menimbang**, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka kepada Tergugat diperintahkan untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor : Hal. 67 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

91/Wenang tanggal 12 Pebruari 1974, Surat Ukur Nomor : 73 tanggal 27 Juni 1906, Luas 980 M2 atas nama Hj. Aminah Binti Abdullah Basalamah, Hi. Abud Bin Abdullah Basalamah, Hj. Hadidjah Binti Abdullah Basalamah, Hj. Syammah Binti Abdullah Basalamah, Hj. Ellya Binti Abdullah Basalamah, Hasan Bin Abdullah Basalamah, Hi. Muhammad Bin Abdullah Basalamah, dengan demikian terhadap gugatan *in casu* dikabulkan untuk seluruhnya ; -----

**Menimbang**, bahwa oleh karena gugatan telah dikabulkan seluruhnya maka kepada Tergugat dan tergugat II Intervensi dihukum secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara pada tingkat pertama berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang besarnya sebagaimana dalam amar putusan *in litis* ; ----

**Menimbang**, bahwa terhadap bukti-bukti surat maupun keterangan saksi yang tidak Majelis Hakim singgung dalam pertimbangan hukum *in litis*, adalah karena setelah dipertimbangkan tidak cukup bernilai dan tidak cukup relevan dengan amar Putusan ini dianggap telah dikesampingkan, namun tetap menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara; -----

**Memperhatikan**, ketentuan Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ; -----

----- **MENGADILI** : -----

**DALAM EKSEPSI** : -----

Hal. 68 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk Seluruhnya ; -----

## DALAM POKOK SENGKETA :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Batal Keputusan Tata Usaha Negara Yang Diterbitkan Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado Berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 91/Wenang tanggal 12 Pebruari 1974, Surat Ukur Nomor : 73 tanggal 27 Juni 1906, Luas 980 M2 atas nama Hj. Aminah Binti Abdullah Basalamah, Hi. Abud Bin Abdullah Basalamah, Hj. Hadidjah Binti Abdullah Basalamah, Hj. Syammah Binti Abdullah Basalamah, Hj. Ellya Binti Abdullah Basalamah, Hasan Bin Abdullah Basalamah, Hi. Muhammad Bin Abdullah Basalamah ; -----
3. Memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado Untuk Mencabut Keputusan Tata Usaha Negara Berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 91/Wenang tanggal 12 Pebruari 1974, Surat Ukur Nomor : 73 tanggal 27 Juni 1906, Luas 980 M2 atas nama Hj. Aminah Binti Abdullah Basalamah, Hi. Abud Bin Abdullah Basalamah, Hj. Hadidjah Binti Abdullah Basalamah, Hj. Syammah Binti Abdullah Basalamah, Hj. Ellya Binti Abdullah Basalamah, Hasan Bin Abdullah Basalamah, Hi. Muhammad Bin Abdullah Basalamah ; -----
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi Secara Tanggung Renteng Untuk Membayar Biaya Perkara Sejumlah Rp. 2.805.000,- (Dua Juta Delapan Ratus Lima Ribu Rupiah); -----

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada hari **Senin**, tanggal **18 Juli 2016**, yang terdiri dari **Dra. ALENTJI LABOBAR, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua

Hal. 69 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, **YUSUF NGONGO, S.H.**, dan **DONNY POJA, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Majelis Hakim tersebut diatas dengan dibantu oleh **JOPPY TUMBUAN, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Manado yang dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi; ----

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd.-

Meterai/ttd

**YUSUF NGONGO, S.H.**

**Dra. ALENTJI LABOBAR, S.H., M.H.**

Ttd.-

**DONNY POJA, S.H.**

Panitera Pengganti

Ttd.-

**JOPPY TUMBUAN, S.H.**

Hal. 70 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara Nomor : 19/G/2016/PTUN.Mdo

1. Penerimaan Negara Bukan Pajak ( PNBP)	Rp. 30.000,-
2. Upah Tulis	Rp. 3.000,-
3. A T K	Rp. 50.000,-
4. Panggilan	Rp. 785.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.2.500.000,-
6. M e t e r a i	Rp. 18.000,-
7. Redaksi	Rp. 5.000,-

-----  
Jumlah Rp. 2.805.000,-

(Dua Juta Delapan Ratus Lima Ribu Rupiah);

Hal. 71 dari 71 Hal. Putusan No. 19/G/2016/PTUN.Mdo

**Disclaimer**

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