



P U T U S A N

Nomor : 60/G/2021/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, yang dilaksanakan secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan (E-Court) telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara :

- I. N a m a : RECKY JANEMAN MONTONG
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Wiraswasta
Tempat Tinggal : Kelurahan Kendis Lingkungan II, Kecamatan Tondano Timur, Kabupaten Minahasa
Selanjutnya disebut Penggugat 1 ;
- II. N a m a : ERVINA MONTONG
Kewarganegaraan : Indonesia
Pekerjaan : Pensiunan
Tempat Tinggal : Kelurahan Kendis Lingkungan IV, Kecamatan Tondano Timur, Kabupaten Minahasa;
Selanjutnya disebut Penggugat 2 ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. REYNOLD PAAT, S.H.,M.H.;
2. ROOSJE R. NONUTU, S.H.;
3. NOVEMBRIATI O. TUBAGUS, S.H.;
4. ROCKY M. P. PAAT, S.H.;
5. RUDY KAYADOE, S.H.;

Semuanya Kewarganegaraan Indonesia Pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat "Reynold Paat, S.H.,M.H. & Associates" yang beralamat di Jalan Sam Ratulangi Kelurahan Matani III, Lingkungan III, Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon; Alamat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

email : advocate.reynoldpaat@gmail.com; berdasarkan Surat Kuasa

Khusus tanggal 18 Oktober 2021;

Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

M E L A W A N :

Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA**;

Tempat Kedudukan : Kelurahan Kembuan Satu, Kecamatan Tondano Utara Kabupaten Minahasa;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

1. NURSALIM MASLOMAN, S.ST.;

2. SEPTIAN RIZKI YUSTITIAWAN, S.H.;

Keduanya Warga Negara Indonesia, beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa di Jalan Maesa Sasaran No. 03 Tondano, alamat email : kab-minahasa@atrbpn.go.id ; berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 06/SKU-71.02.MP.01.01/XI/2021 Tanggal 17 November 2021;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 60/PEN-DIS/2021/PTUN.Mdo tanggal 10 November 2021 tentang Penetapan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 60/PEN-MH/2021/PTUN.Mdo tanggal 10 November 2021 tentang Penunjukkan Majelis Hakim;
3. Penetapan Panitera Nomor : 60/PEN-PPJS/2021/PTUN.Mdo tanggal 10 November 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;

Putusan Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo

Halaman 2 dari 36



4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 60/PEN-PP/2021/PTUN.Mdo tanggal 10 November 2021 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 60/PEN-HS/2021/PTUN.Mdo tanggal 15 Desember 2021 tentang Penetapan Hari Persidangan;
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 60/PEN-MH/2021/PTUN.Mdo tanggal 6 Januari 2022 tentang Penunjukkan Kembali Majelis Hakim;
7. Telah mempelajari dan memeriksa berkas perkara serta mendengar keterangan para pihak dan keterangan saksi-saksi di persidangan ;

TENTANG DUDUK SENGKETANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatannya tertanggal 8 November 2021 melalui Sistem Informasi Pengadilan (E-Court) dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tanggal 10 November 2021 dibawah register perkara Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan serta telah dinyatakan lengkap dan sempurna tanggal 15 Desember 2021, yang mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

I. OBJEK SENGKETA

Bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah SERTIPIKAT HAK MILIK Nomor : 41 Desa Kendis tanggal 08 Juni 1984, Gambar Situasi Nomor : 669/1984 tanggal 28 Mei 1984 luas 557 M², tanggal 17 Januari 1997 atas nama RUDDY TJIA.

II. TENGGANG WAKTU GUGATAN

- 1) Bahwa Penggugat I dan II mengetahui objek sengketa karena adanya gugatan dari Ruddy Tjia di Pengadilan Negeri Tondano dengan perkara No.14/Pdt.G/1997/PN.Tdo, Jo. No.180/Pdt/1997/PT.Mdo, Jo. No.3529 K/Pdt/1998, Jo. No.530 PK/Pdt/2002 ;



- 2) Bahwa pada tanggal 07 September 2021, Penggugat I melakukan dan memohon tanggapan upaya administratif kepada TERGUGAT, kemudian Surat dijawab/dibalas oleh TERGUGAT pada tanggal 13 September 2021 ;
- 3) Bahwa Penggugat I melakukan upaya banding administratif ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi Sulawesi Utara pada tanggal 20 September 2021 dan dijawab/dibalas pada tanggal 12 Oktober 2021 ;
- 4) Bahwa gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan Pasal 55 UU Peradilan TUN, yang berbunyi :

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari (Sembilan puluh hari) terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan badan atau Pejabat tata Usaha Negara,

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No.11 tahun 1991, angka romawi V point 3 perhitungan tenggang waktu sifatnya adalah kasuistis yaitu saat diketahui oleh pihak yang merasa dirugikan.

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

- 1) Bahwa Penggugat I dan II adalah keturunan dari DOTU (Alm) LAMBERTUS LUMANAUW dan (Almh) HENRIETTE MAENGKOM semasa hidup mempunyai (6) orang anak: (1). Amelia Lumanauw, (2). Herman Lumanauw, (3).Hermanus Lumanauw, **(4). Jan Lumanauw**, (5). Kayong Lumanaw, (6). **Frits Lumanauw** ;
- 2) Bahwa garis keturunan Penggugat I dan II dari **FRITS LUMANAUW** dan selanjutnya selama tanah beserta bangunan diduduki dan dikuasai sejak tahun 1960 tidak ada yang berkeberatan sampai Penggugat II menerima pembagian budel waris dari orang-tua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditahun 1982 selanjutnya tahun 2015 Penggugat II menghibahkan kepada Penggugat I dan tidak juga ada keberatan dari siapa pun ;

- 3) Bahwa Penggugat I dan II terkejut ditanah bangunan yang diduduki dan dikuasai secara turun menurun ternyata oleh TERGUGAT telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik nomor : 41 Desa Kendis tanggal 08 Juni 1984, Gambar Situasi Nomor : 669/1984 tanggal 28 Mei 1984 luas 557 M² tanggal 17 Januari 1997 atas nama RUDDY TJIA ;
- 4) Bahwa Penggugat I dan II merasa sangat dirugikan dengan diterbitkannya objek sengketa karena pemohon pendaftaran tanah pertama yaitu (Alm) Albert Lumanauw tidak pernah menduduki apalagi menguasai tanah bangunan sehingga Penggugat I dan II merasa sangat keberatan terhadap penerbitan objek sengketa maka sepatutnya objek sengketa dikesampingkan atau DIBATALKAN ;

Bahwa dasar hukum mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) diatur dalam Pasal 53 Undang-Undang No.9 Tahun 2004, Jo. Pasal 53 Undang- Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peratun yang berbunyi :

“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”.

IV. UPAYA ADMINISTRATIF

- Bahwa Penggugat I telah menyampaikan keberatan penerbitan objek sengketa tanggal 07 September 2021 dan banding administratif tanggal 20 September 2021 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Undang-Undang No.30 tahun 2014 menyatakan seluruh gugatan yang berasal dari upaya administratif baik prosedur keberatan maupun banding administratif adalah menjadi kewenangan Peradilan TUN tingkat pertama ;
- Bahwa berdasarkan uraian di atas, Penggugat I dan II sudah selesai menempuh upaya administratif sebagaimana diisyaratkan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018, sehingga Peradilan Tata Usaha Negara secara absolut berwenang untuk mengadili Gugatan *a quo*;
- Peradilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan *a quo* karena :
 - a. Gugatan *a quo* berisi sengketa Tata Usaha Negara, dan
 - b. Penggugat I telah melakukan upaya administratif
- Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana kali terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menyatakan : "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara*"

Dalam hal ini, Penggugat I dan II mengajukan gugatan *a quo* karena merasa, bahwa objek gugatan yang dapat dibuktikan sebagai Keputusan Negara telah merugikan kepentingan Penggugat I dan II dengan demikian Peradilan Tata Usaha Negara Secara Absolut berwenang untuk mengadili perkara *a quo*.

- Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administratif ("**Perma Upaya Administratif**") menyatakan:
"Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif."

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)



- Ketentuan diatas menyatakan bahwa kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara baru muncul ketika upaya administratif telah ditempuh.

V. ALASAN GUGATAN

Adapun alasan Penggugat I dan Penggugat II mengajukan gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa objek sengketa yang diterbitkan TERGUGAT adalah tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Kendis saat ini Lingkungan IV Kecamatan Tondano Timur (dahulu kecamatan Toulimambot) Kabupaten Minahasa dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Amelia Lumanauw, sekarang dengan Mariska Besauw
Sebelah Timur : Jalan Raya Tondano (Jl. Walanda maramis)
Sebelah Selatan : Lenda Sumeler
Sebelah Barat : Sungai - Kuala Tondano
2. Bahwa tanah bangunan ini sebelumnya dimiliki oleh orang-tua Penggugat I dan II berdasarkan **Tanah Kalakeran Famili/Keluarga Besar Lumanauw** yaitu *"tanah yang dirombak atau dibeli oleh seorang kepala keluarga (Dotu) dan tanah kalakeran adalah tanah adat Minahasa yang berarti banyak atau tanah yang dikuasai oleh banyak orang atau dimaksud tanah keluarga besar"* dan pada kenyataannya tanah ini sudah diduduki dan dikuasai oleh oma-opa dilanjutkan oleh orang-tua Penggugat I dan II sejak tahun 1960 ;
3. Bahwa tanah kalakeran keluarga ini diberikan orang-tua (Almh) Ny. Barnetje Montong-Frederik kepada Penggugat II dengan Surat Pembagian Budel tahun 1982, dan selanjutnya pada tahun 2015 Penggugat II menghibahkan kepada Penggugat I, dan baru diketahui Penggugat II saat Ruddy Tjia menggugat pada tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997, kalau tanah kalakeran keluarga ini sudah diterbitkan SERTIPIKAT HAK MILIK oleh TERGUGAT dengan SHM Nomor : 41 Desa Kendis tanggal 08 Juni 1984, Gambar Situasi Nomor : 669/1984 tanggal 28 Mei 1984 luas 557 M², tanggal 17 Januari 1997 atas nama RUDDY TJIA (objek sengketa) ;

4. Bahwa ternyata objek sengketa sudah diterbitkan pertama kali pada tanggal 08 Juni 1984 atas nama (Alm) Albert Lumanauw, kemudian objek sengketa dialihkan oleh (Alm) Albert Lumanauw kepada Ruddy Tjia dengan Akta Jual Beli No.75/TLBT/AJB/XI/1996 tanggal 25 Nopember 1996 dan dibalik nama pada tanggal 17 Januari 1997 atas nama RUDDY TJIA, dan penerbitan objek sengketa tersebut sama sekali Penggugat II tidak mengetahuinya ;
5. Bahwa berdasarkan PP 10 Tahun 1961 dan PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, baik itu meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*) maka untuk penerbitan objek sengketa harus didahului pengumuman selama 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis dan 60 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadis, dalam hal memberi kesempatan jika ada pihak-pihak yang mempunyai hak untuk berkeberatan (Pasal 6 ayat 1 PP 10/1961) ;
6. Bahwa karena Penggugat II pada tahun 1982 sudah menerima Surat Pembagian Budel terlebih dahulu yang surat tersebut diketahui oleh Pemerintah Kelurahan Kendis pada saat itu dan bukan Desa Kendis seperti tercantum dalam objek sengketa, maka untuk pendaftaran tanah sebelum dilakukan pengukuran tanah harus dilakukan penyidikan riwayat bidang tanah dan dilakukan penentuan batas-batas (Pasal 3 ayat 2 PP 10/1961), hal ini diperlukan untuk mengetahui asal-usul atau dasar-dasar kepemilikan tanah dari (Alm) Albert Lumanauw ;

Putusan Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo

Halaman 8 dari 36

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)



7. Bahwa sebagaimana termaksud pula dalam Pasal (11) ayat (2) PP 10 Tahun 1961, tentang Surat Ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta pendaftaran, hal ini menjadi alasan harus dilaksanakannya pengukuran tanah namun setahu Penggugat II pengukuran tanah tersebut tidak pernah dilakukan, begitu pun dengan objek sengketa yang diterbitkan kembali oleh TERGUGAT karena peralihan hak melalui Akta Jual-Beli harus dilengkapi dengan Bukti pelunasan PBB, BPHTB, PPH atas penghasilan jual-beli tanah (Pasal 22 ayat 5 PP 10/1961), namun kenyataannya hingga saat ini bukti pelunasan PBB masih mengatasmakan Keluarga Penggugat I dan II ;
8. Bahwa untuk pemindahan hak melalui Akta Jual-Beli dari (Alm) Albert Lumanauw kepada Ruddy Tjia maka sebagai kelengkapan administrasi pula TERGUGAT harus menerima Surat Keterangan dari Kepala Kelurahan Kendis saat itu yang menyatakan bersangkutan atau yang menjual sudah menguasai bidang tanah lebih dari 20 tahun sebagaimana dimaksud pula dalam pasal 24 ayat (2) PP 24/1997, syarat ini memang sangat diperlukan karena kenyataannya (Alm) Albert Lumanauw tidak pernah menduduki apalagi menguasai tanah yang sudah terbit objek sengketa ;
9. Bahwa TERGUGAT dalam menerbitkan sertifikat hak milik (objek sengketa) telah melanggar pula peraturan perundang-undangan diantaranya sebagai berikut :
 - a. Pasal 24 ayat (1) dan (2) PP No.24 tahun 1997 tentang membuktikan hak lama, menegaskan seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut, maka sangat bertolak belakang dengan dasar kepemilikan awal (Alm) ALBERT LUMANAUW karena tidak pernah menguasai secara fisik objek



tanah tersebut dan (Alm) Albert Lumanauw bukan memiliki tanah secara pasini karena (Alm) Albert Lumanauw bukan keturunan langsung dari Jan Lumanauw maupun Frits Lumanauw ;

b. Pasal 3 : Pendaftaran tanah bertujuan :

- Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah bangunan dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;
- Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;
- Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan ;

1) Pasal 14 ayat (1) dan (2) :

- ✓ Ayat (1) : Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan pengukuran dan pemetaan;
- ✓ Ayat (2) : Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

Penetapan batas bidang-bidang tanah dan Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ;

2) Pasal 17 ayat (1) dan (2) :



- ✓ Ayat (1) : Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan;
- ✓ Ayat (2) : Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis

3) Pasal 31 angka (1) :

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 30 ayat (1)

4) Pasal 32 angka (1) :

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan ;

10. Bahwa penerbitan objek sengketa oleh TERGUGAT tidak sesuai prosedur, tidak sah, cacat hukum dan tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga objek sengketa yang diterbitkan oleh TERGUGAT harus DIBATALKAN;

11. Bahwa berdasarkan kelalaian yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka jelas objek sengketa harus dibatalkan karena cacat hukum secara administratif sebagaimana mengacu pada PMNA/KBPN No.9 tahun 1999 Pasal 107, bahwa Pembatalan sertifikat hak atas



tanah karena cacat administratif disebabkan oleh (1) Kesalahan Prosedur, (2) Kesalahan Penerapan Undang-Undang, (3) kesalahan subjek hak, (4) kesalahan objek hak, (5) Kesalahan Jenis Hak, (6) Kesalahan Perhitungan Luas, (7) Terdapat Tumpang tindih atas hak (8) Data Yuridis atau data fisik tidak benar, (9) atau kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif, sehingga dalam penerbitan sertifikat hak milik jelas harus mengacu pada PP 10 tahun 1961 dan PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan TERGUGAT harus memperhatikan kepentingan pihak PENGGUGAT I dan II karena jika tidak maka jelas TERGUGAT telah bertindak sewenang-wenang, yang oleh karenanya Tindakan TERGUGAT tersebut telah bertentangan dengan azas-azas pemerintahan yang baik diantaranya Azas Penyalahan Proses, Azas tidak Boleh Bertindak Sewenang-wenang, Azas kepastian hukum, keterbukaan dan profesionalitas ;

12. Bahwa dengan telah diterbitkannya objek sengketa baik sejak tahun 1984 atas nama (Alm) Albert Lumanauw dan penerbitan kembali atas nama Ruddy Tjia pada tanggal 17 Januari 1997, maka Tindakan TERGUGAT yang menerbitkan objek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik nomor : 41 Desa Kendis tanggal 08 Juni 1984, gambar situasi No. 669/1984 tanggal 28 Mei 1984 luas 557 M², tanggal 17 Januari 1997 atas nama RUDDY TJIA adalah cacat secara administratif dan oleh karenanya objek sengketa harus DIBATALKAN beserta segala akibatnya.

VI. Tuntutan

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT I dan II mohon agar kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Manado cq. Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan menurut hukum untuk menjatuhkan putusan perkara sebagai berikut :



1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan BATAL ATAU TIDAK SAH Sertifikat Hak Milik nomor : 41 Desa Kendis tanggal 08 Juni 1984, Gambar Situasi Nomor : 669/1984 tanggal 28 Mei 1984 luas 557 M², tanggal 17 Januari 1997 atas nama RUDDY TJIA ;
3. Memerintahkan TERGUGAT untuk mencabut Sertifikat Hak Milik nomor: 41 Desa Kendis tanggal 08 Juni 1984, Gambar Situasi Nomor : 669/1984 tanggal 28 Mei 1984 luas 557 M², tanggal 17 Januari 1997 atas nama RUDDY TJIA ;
4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 29 Desember 2021 melalui Sistem Informasi Pengadilan (E-Court) yang telah diterima oleh Majelis Hakim pada persidangan tanggal 29 Desember 2021, yang mengemukakan hal - hal sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Para Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat;
2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) tidak berwenang mengadili sengketa kepemilikan (**Eksepsi Kewenangan Absolut**), karena masalah kepemilikan tanah ini sudah diputus oleh Peradilan Umum sampai dengan tingkat Kasasi, yaitu Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 3328 K/Pdt/2019 tanggal 19 November 2019;
3. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL.** Bahwa menurut Tergugat, dalil gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah tidak memiliki dasar hukum yang jelas. **Mengapa demikian?** Karena kedudukan hukum Para Penggugat adalah tidak sah dan Para Penggugat bukan sebagai pihak-pihak yang berhak atas tanah tersebut, hal ini telah jelas diuraikan dalam amar putusan Peradilan Umum, mulai dari tingkat pertama sampai dengan tingkat kasasi, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 295/Pdt.G/2017/PN Tnn tanggal 14 Agustus 2018 jo. Putusan Pengadilan



Tinggi Manado Nomor 180/Pdt/2018/PT Mnd tanggal 6 Desember 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3328 K/Pdt/2019 tanggal 19 November 2019. Bahwa terhadap perkara tersebut dimenangkan oleh Ruddy Tjia, dalam amar putusan tersebut dengan tegas telah disebutkan nama orang yang berhak atas tanah perkara *a quo* yaitu RUDDY TJIA. Untuk itu sudah sepatutnya secara hukum Gugatan Para Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima;

4. Bahwa Gugatan Penggugat diajukan telah lewat waktu/daluwarsa (***Exceptio Temporis***). Menurut hemat Tergugat, sertifikat hak atas tanah merupakan salah satu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN). Yang perlu diperhatikan adalah batas waktu untuk menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yaitu 90 (sembilan puluh) hari sejak diterimanya atau diumumkan keputusannya badan atau pejabat tata usaha negara sebagaimana diatur **Pasal 55** Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam perkara ini Objek Gugatan adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) No.41/Kendis yang terbit pada tanggal 8 Juni 1984. Bahkan Penggugat mengetahui objek sengketa karena adanya gugatan dari Ruddy Tjia pada tahun 1997 (sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 2 angka 1);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh Para Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat ;
2. Bahwa Ruddy Tjia memperoleh hak atas tanah tersebut dengan iktikad baik berdasarkan jual-beli dengan (Alm) Albert Lumanauw yang telah memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 41/Kendis, proses balik nama berdasarkan Akta Jual Beli No.75/TLBT/AJB/XI/1996 tertanggal 25 Nopember 1996 yang dilakukan dihadapan Camat Toulimambot selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam prosedurnya setiap jual beli tanah yang dilakukan dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) akan ditindaklanjuti dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan. Setelah



pendaftaran tersebut maka sertifikat akan dibalik nama menjadi atas nama pemilik baru (pembeli);

3. Bahwa perlu Tergugat jelaskan, dalam transaksi jual beli, iktikad baik sangat penting karena apabila pembeli telah memiliki iktikad baik dalam melakukan pembelian, ia akan dilindungi oleh hukum. Mahkamah Agung baik dalam putusan-putusannya dan juga dalam surat edarannya telah menegaskan hal ini, seperti dalam Putusan MA RI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang kaedah hukumnya berbunyi : *"Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah."*;
4. Bahwa kemudian Ruddy Tjia selaku pemegang Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 41/Kendis adalah orang yang berhak atas objek perkara *a quo* berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor 295/Pdt.G/2017/PN Tnn tanggal 14 Agustus 2018 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 180/Pdt/2018/PT Mnd tanggal 6 Desember 2018 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3328 K/Pdt/2019 tanggal 19 November 2019;
5. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada poin V angka 7 adalah tidak berdasar, Tergugat tegaskan bahwa jelas terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 41/Kendis telah mempunyai kekuatan hukum (Azas Delimitasi Kontradiktur) yang dapat ditunjukkan kebenarannya, tergambar dan terdaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa. Data pendukung Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 41/Kendis sebagai berikut :
 - a. Buku Tanah HM Nomor 41/Kendis;
 - b. Gambar Situasi Nomor 669/1984 tanggal 28 Mei 1984;Berdasarkan fakta tersebut, sudah sepatutnya secara hukum gugatan Para Penggugat patut ditolak;
6. Bahwa dalil Para Penggugat pada poin V angka 8 adalah tidak benar, mengada-ada, dan tidak beralasan hukum sama sekali, karena tanah objek perkara *a quo* terkait peralihan hak melalui Akta Jual Beli dari (Alm)



Albert Lumanauw kepada Ruddy Tjia tidak perlu Surat Keterangan dari Kepala Kelurahan Kendis saat itu, karena Kepala Kelurahan Kendis saat itu sudah bersaksi dan bertandatangan didalam Akta Jual Beli;

7. Bahwa Tergugat membantah dan menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada poin V angka 12, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa Tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 41/Kendis adalah cacat administratif. **Dalil tersebut tidaklah benar.** Perlu Tergugat tegaskan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 41/Kendis atas nama RUDDY TJIA tidak kami terbitkan kembali, melainkan ada proses peralihan hak karena Jual Beli (balik nama) dan sudah sesuai prosedur sebagaimana Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ***“Setiap pejanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.”***

Bahwa proses peralihan hak (balik nama) tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 75/TLBT/AJB/XI/1996 tanggal 25 Nopember 1996 yang dibuat dihadapan Camat Toulimambot Drs. A.W. Uguy, selaku Penjual adalah 1.Ricky Lumanauw, 2.Ny. Mike Lumanauw (keduanya bertindak atas nama Albert Lumanauw) dan selaku Pembeli adalah Ruddy Tjia. Disaksikan pula oleh 2 (dua) orang saksi, yaitu 1. Y.R.B. Lumoindong (Lurah Kendis), dan 2. Drs. M.R. Sumanti.

Bahwa ditegaskan pula dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ***“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya***



dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

8. Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya yang tidak ditanggapi, pada prinsipnya Tergugat tetap menolaknya;
9. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Para Penggugat tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat, maka sangatlah patut dan beralasan hukum untuk menolak atau tidak dapat diterima Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat kemukakan diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 41/Kendis, tanggal 8 Juni 1984, Gambar Situasi Nomor 669/1984 tanggal 28 Mei 1984, luas 557 M2, tanggal 17 Januari 1997 atas nama Ruddy Tjia adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat baik terhadap Objek sengketa maupun terhadap pihak-pihak yang berperkara dalam perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 5 Januari 2022 melalui sistem informasi pengadilan (E-Court) yang diterima oleh Majelis Hakim pada persidangan tanggal 6 Januari 2022 yang pada pokoknya membantah dalil-dalil Tergugat dan bertetap pada dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 13 Januari 2022 melalui sistem informasi pengadilan (E-Court) yang diterima pada persidangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 13 Januari 2022 yang isinya pada pokoknya membantah dalil-dalil Para Penggugat dan bertetap pada dalil-dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Para Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P - 1.a sampai dengan P - 9 yang telah diberi meterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya atau fotocopynya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, adalah sebagai berikut :

1. Bukti P - 1.a : Surat dari Reynold Paat, S.H.,M.H.,Dkk yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Minahasa tanggal 07 September 2021 Perihal : Mohon Tanggapan Upaya Administratif (Fotocopy sesuai dengan asli);
2. Bukti P - 1.b : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa, Nomor : HP.01.01/118-71.02/IX/2021, tanggal 13 September 2021 yang ditujukan kepada Law Office Advocates dan Legal Consultans Sdr. Reynold Paat, S.H., M.H., Cs Perihal : Mohon Tanggapan Upaya Administratif (Fotocopy sesuai aplikasi);
3. Bukti P - 2.a : Surat dari Reynold Paat, S.H.,M.H.,Dkk yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara tanggal 20 September 2021 Perihal : Permohonan Banding Administratif (Fotocopy sesuai dengan asli);
4. Bukti P - 2.b : Surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara yang ditujukan kepada Reynold Paat, S.H.,M.H.,Dkk Nomor : MP.01.01/728-71/X/2021, tanggal 12 Oktober 2021 Perihal : Permohonan Banding Administratif (Fotocopy sesuai dengan asli);
5. Bukti P - 3.a : Sertipikat Hak Milik No. 41/Desa Kendis atas nama Ruddy Tjia Berdasarkan akta Jual beli No. 75/TLBT/AJB/XI/1996

Putusan Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo

Halaman 18 dari 36

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

tanggal 25 Nopember 1996 yang dibuat oleh A.W. Uguy
Penjabat Pembuat Akta Tanah Wil. Kec. Toulimambot
(Fotocopy sesuai fotocopy);

6. Bukti P - 3.b : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Nomor : 570-223 Tanggal 17 Maret 1997 yang ditujukan kepada Ny. Jd. Bertje Montong Fredrik Kel. Kendis Kec. Toulimambot, Perihal : Pencabutan/Pembatalan Sertifikat Tanah (fotocopy sesuai fotocopy);
7. Bukti P - 3.c : Akta Jual Beli No. 75/TBLT/AJB/XI/1996 tanggal 25 Nopember 1996 Pihak Pertama Albert Lumanauw sebagai Penjual mengkuasakan kepada Ricky Lumanauw dan Mike Lumanauw dan Pihak Kedua Ruddy Tjia sebagai Pembeli (fotocopy sesuai fotocopy);
8. Bukti P - 4.a : Buku Silsilah Keluarga Lumanauw yang ditandatangani oleh Ketua Keluarga Besar Lumanauw Dra. Fenny Lumanauw (Fotokopi sesuai Aslinya);
9. Bukti P - 4.b : Surat Pembahagian Harta Budel Ny. Barnetje Montong Fredrik Kepada Ervina Montong tanggal 10 Pebruari 1982 (Fotokopi sesuai Aslinya);
10. Bukti P - 4.c : Surat Hibah Waris dari Ervina Montong (Penggugat II) kepada Recky Janeman Montong (Penggugat I) tanggal 26 Juli 2015 (Fotokopi sesuai Aslinya);
11. Bukti P - 4.d : Bukti Pembayaran Rekening Listrik Bulan Maret 2008 (Fotokopi sesuai Aslinya);
12. Bukti P - 4.e : Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 (Fotokopi sesuai Aslinya);
13. Bukti P - 4.f : Akta Jual Beli No. 283/TT/AJB/VII/2003 tanggal 17 Juli 2003 (Fotokopi sesuai fotokopi);

Putusan Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo

Halaman 19 dari 36

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

14. Bukti P - 5 : Register Tanah Dotu Lambertus Lumanauw; (Fotocopy sesuai legalisir);
15. Bukti P - 6 : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor : 14/Pdt.G/ 1997/PN Tnn tanggal 13 Juni 1997 Dalam Perkara antara Ruddy Tjia sebagai Penggugat Lawan Yus Mamentu, Dk sebagai Tergugat (Fotocopy sesuai dengan asli);
16. Bukti P - 7 : Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 180/PDT/1997/ PT.MDO tanggal 7 November 1997 Dalam Perkara antara Yus Mamentu, Dk sebagai Pembanding Lawan Ruddy Tjia sebagai Terbanding (Fotocopy sesuai dengan salinan);
17. Bukti P - 8 : Putusan Mahkamah Agung Nomor 3529 K/Pdt/1998 tanggal 28 Desember 1999 Dalam Perkara antara Ruddy Tjia Sebagai Pemohon Kasasi Lawan Yus Mamentu, Dkk Sebagai Para Termohon Kasasi/Para Turut Termohon Kasasi (Fotocopy sesuai dengan salinan);
18. Bukti P - 9 : Putusan Peninjauan Kembali Nomor 530 PK/Pdt/2002 tanggal 1 Oktober 2003 Dalam Perkara antara Ruddy Tjia Sebagai Pemohon PK Lawan Yus Mamentu, Dkk Sebagai Para Termohon PK/Para Turut Termohon PK (Fotocopy sesuai dengan salinan);

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Kuasa Hukum Para Penggugat telah menghadirkan 6 (enam) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji di persidangan sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Keterangan Saksi atas nama PIET K. KIROJAN :

- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Kepala Lingkungan III, Kelurahan Kendis sejak tahun 1981 sampai 1995;

Putusan Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo

Halaman 20 dari 36



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat Saksi menjabat sebagai Kepala Lingkungan III, yang menjabat Lurah Kendis adalah Ibu Irene Rondonuwu;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah ada pengukuran tanah dari Albert Berty Lumanauw di Kelurahan Kendis;
- Bahwa Saksi menjelaskan yang tinggal dilokasi objek sengketa adalah Ibu Ervina Montong dan dia yang membayar pajak;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Albert Lumanauw tidak pernah tinggal dilokasi objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa yaitu Sebelah Utara berbatasan dengan Welly Mait, sebelah Timur dengan Jalan Raya, sebelah Selatan dengan Harmonis dan sebelah Barat dengan Sungai/Kuala Tondano;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai silsilah dari Albert Lumanauw;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui orang tua dari Penggugat atas nama Ervina Montong;

2. Keterangan Saksi atas nama VALKE PELEALU :

- Bahwa Saksi sebagai Ketua LKMD Kelurahan Kendis sejak tahun 1989;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang menguasai objek sengketa adalah Ervina Montong;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Albert Lumanauw;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Ervina Montong menghibahkan tanah kepada Recky Montong dan Saksi pernah melihat surat hibah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah mendengar gugatan di pengadilan terkait dengan objek sengketa:
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi Albert Lumanauw tidak masuk dalam keluarga Lumanauw ;

3. Keterangan Saksi atas nama DICKY PAATH :

Putusan Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo

Halaman 21 dari 36



- Bahwa Saksi tinggal didekat objek sengketa sejak tahun 1980;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang tinggal diobjek sengketa adalah Jan Montong dan Ervina Montong;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi tanah objek sengketa telah dihibahkan kepada Ricky Montong ;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Albert Berty Lumanauw dan dia tidak ada dalam Rukun Keluarga Lumanauw;
- Bahwa setahu Saksi tidak pernah dari pihak Kantor Pertanahan melakukan pengukuran ditanah yang menjadi oboek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada tahun 1997 saat mendirikan bangunan ditanah objek sengketa tidak ada keberatan dari Albert Lumanauw atau Ruddy Tjia;
- Bahwa Saksi tidak pernah membaca Surat Ukur/Gambar Situasi No. 669/1984 Kendis dan tidak mengetahui kalau Lurah menandatangani surat tersebut;

4. Keterangan Saksi atas nama ADRI MAIT :

- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tinggal disebelah utara objek sengketa sejak tahun sejak tahun 1964 sampai 1991 nanti sesudah menikah saksi pindah;
- Bahwa Saksi adalah anak dari Amelia Lumanauw dan Welly Mait;
- Bahwa sepengetahuan Saksi saat saksi pindah yang tinggal dilokasi objek sengketa adalah Opa Jan Montong dan Istrinya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada tahun 2003 telah terjadi penjualan dari orang tua saksi Amelia Lumanauw kepada Mareska;
- Bahwa Saksi menjelaskan pada tahun 1983-1984 tidak ada pengukuran ataupun penandatangan batas ditanah dilokasi objek sengketa;



- Bahwa setahu Saksi pada saat ada pembangunan dilokasi objek sengketa tidak pernah mendengar ada keberatan dari pihak lain;

5. Keterangan Saksi atas nama SARTJE LUMANAUW :

- Bahwa Saksi adalah Ketua Rukun Keluarga Besar Lumanauw sejak tahun 2006 sampai 2016;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Albert Lumanauw dan dia tidak ada dalam silsilah keluarga besar Lumanauw;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa dan tanah tersebut masih milik bersama keluarga Lumanauw sampai sekarang;
- Bahwa Saksi menjelaskan apabila tanah yang menjadi objek sengketa akan dijual harus ada kesepakatan rukun keluarga Lumanauw;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat orang yang bernama Berty Lumanauw datang ke Desa Kendis;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Jan Jacobus Lumanauw tertanggal 20 Januari 1997;
- Bahwa Saksi menjelaskan selama saksi sebagai Ketua Rukun keluarga Lumanauw yang tinggal dilokasi objek sengketa adalah keluarga Montong;

6. Keterangan Saksi atas nama IRENE MALONDA :

- Bahwa Saksi adalah mantan Lurah Kendis sejak tahun 1983 sampai 1988;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa selama Saksi menjabat sebagai Lurah Kendis, tidak pernah melakukan pengukuran tanah diobjek milik dari Ibu Ervina Montong atau dahulu Jan Montong dan Barnitje Fredrik;
- Bahwa selama Saksi menjabat sebagai Lurah tidak pernah mengeluarkan surat ukur atau gambar situasi dilokasi tanah yang menjadi objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah menandatangani batas-batas tanah dilokasi objek sengketa dan tidak pernah melakukan pengukuran di tanah tersebut;
- Bahwa selama Saksi menjabat sebagai Lurah Kendis yang tinggal dilokasi objek sengketa adalah Ervina Montong;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui asal usul tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Albert Lumanauw;
- Bahwa selama Saksi menjabat sebagai Lurah Kendis tidak pernah membuat surat keterangan, surat pernyataan atau surat lain terkait dengan tanah yang menjadi objek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Jawabannya, Tergugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti T - 1 sampai dengan bukti T - 28 yang telah diberi meterai cukup dan dicocokkan dengan asli atau fotocopynya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah adalah sebagai berikut :

1. Bukti T - 1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 41/Kendis atas nama Ruddy Tjia tanggal 8 Juni 1984 (Fotocopy sesuai dengan asli);
2. Bukti T - 2 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa yang ditujukan kepada Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa tanggal 9 November 2021, Nomor : MP.01.01/151-71.02/XI/2021, Perihal : Permintaan Buku Tanah, Surat Ukur Dan Warkah M.41/Kendis (Fotocopy sesuai dengan asli);
3. Bukti T - 3 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 41/Kendis atas nama Ruddy Tjia tanggal 28 Mei 1984 (Fotocopy sesuai dengan asli);
4. Bukti T - 4 : Surat Ukur/Gambar Situasi No. 669/1984 tanggal 28 Mei 1984 (Fotocopy sesuai dengan asli);

Putusan Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo

Halaman 24 dari 36



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T - 5 : Surat Ukur Nomor 669/1984 tanggal 28 Mei 1984 (Fotocopy sesuai dengan asli);
6. Bukti T - 6 : Surat tanggal 20 Oktober 1939 (Fotocopy sesuai dengan asli);
7. Bukti T - 7 : Surat Pendjualan tanggal 11 Maret 1952 (Fotocopy sesuai dengan fotocopy);
8. Bukti T - 8 : Salinan Gugatan Nomor 218/1968 tanggal 31 Desember 1968 Perihal gugatan Kintal dan Rumah (Fotocopy sesuai dengan fotocopy) ;
9. Bukti T - 9 : Putusan Pengadilan Negeri Tondano tanggal 15 Maret 2001 Dalam Perkara Antara Andries Lumanauw, Dkk sebagai Penggugat Melawan Nj. Helena Hermanus Polak, Dkk sebagai Tergugat Perkara Perdata No. 218/1968 (Fotocopy sesuai dengan salinan) ;
10. Bukti T - 10 : Surat Pernyataan tanggal 5 Oktober 1996 (Fotocopy sesuai dengan asli);
11. Bukti T - 11 : Akta Jual Beli Nomor 75/TLBT/AJB/XI/1996 antara 1. Ricky Lumanauw 2. Mike Lumanauw (bertindak atas nama Albert Lumanauw) selaku Penjual/Pihak Pertama dengan Ruddy Tjia selaku Pembeli/Pihak Kedua tanggal 25 Nopember 1996 (Fotocopy sesuai dengan asli);
12. Bukti T - 12 : Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor 295/Pdt.G/2017/PN.TDO tanggal 14 Agustus 2018 atas nama Ruddy Tjia sebagai Penggugat Lawan Hervina Montong sebagai Tergugat (Fotocopy sesuai dengan salinan);
13. Bukti T - 13 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 180/PDT/2018/ PT.MND tanggal 06 Desember 2018 Dalam Perkara antara Hervina Montong, Dkk Sebagai Para Pembanding Lawan Ruddy Tjia sebagai Terbanding (Fotocopy sesuai dengan salinan) ;

Putusan Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo

Halaman 25 dari 36

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

14. Bukti T - 14 : Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3328 K/Pdt/2019 tanggal 19 November 2019 dalam Perkara antara : Hervina Montong, Dkk sebagai Para Pemohon Kasasi Lawan Ruddy Tjia sebagai Termohon Kasasi (Fotocopy sesuai dengan salinan);
15. Bukti T - 15 : Putusan Pengadilan Negeri Tondano Perkara Nomor : 14/Pdt.G/1997/ PN.TDO tanggal 13 Juni 1997 Dalam Perlsrs Perkara antara Ruddy Tjia sebagai Penggugat Lawan Yus Mamentu, Dkk sebagai Tergugat (sesuai dengan salinan);
16. Bukti T - 16 : Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 180/PDT/1997/ PT.Mdo tanggal 7 Nopember 1997 Dalam Perkara Antara Yus Mamentu, Dkk sebagai Tergugat/Pembanding Lawan Ruddy Tjia sebagai Penggugat/Terbanding (sesuai dengan salinan);
17. Bukti T - 17 : Surat Pernyataan dari Rachel K. Lumanauw tanggal 23-2-1997 (Fotocopy sesuai dengan asli);
18. Bukti T - 18 : Surat Tanggapan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Nomor : 570-223 tanggal 17-03-1997 terhadap Surat dari Ny. Jd. Bartje Montong Fredrik (Fotocopy sesuai dengan asli);
19. Bukti T - 19 : SPPT PBB Tahun 2002 atas nama Ruddy Tjia (Fotocopy sesuai dengan asli);
20. Bukti T - 20 : SPPT PBB Tahun 2003 atas nama Ruddy Tjia (Fotocopy sesuai dengan asli);
21. Bukti T - 21 : Surat Permohonan Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Tondano tanggal 29 Juni 2020 (Fotocopy sesuai dengan asli);
22. Bukti T - 22 : Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Majalah Hukum Tahun ke-XXII No. 262 September 2007 halaman 67 (Fotocopy sesuai dengan asli);

Putusan Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo

Halaman 26 dari 36

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

23. Bukti T - 23 : Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Majalah Tahun ke XXXI No. 365 April 2016 halaman 123-127 (Fotocopy sesuai dengan asli);
24. Bukti T - 24 : Surat dari Ny. Jd. Bartje Montong Frederik yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Daerah Tingkat II Minahasa tertanggal 8 Januari 1997 Perihal : Pencabutan/ Pembatalan Sertipikat Tanah (Fotocopy sesuai dengan asli);
25. Bukti T - 25 : Lembar Disposisi dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Minahasa (Fotocopy sesuai dengan asli);
26. Bukti T - 26 : Surat Pernyataan dari Ny. J. H. A. Karouw-Lumanauw tertanggal 7 Februari 1997 (Fotocopy sesuai dengan asli);
27. Bukti T - 27 : Surat Pernyataan dari Ny. J. H. A. Karouw-Lumanauw tertanggal 7 Februari 1997 (Fotocopy sesuai dengan asli);
28. Bukti T - 28 : Surat Keterangan Nomor : 04/S.Ket-71.02.MP.02.03/III/2022 tanggal 8 Maret 2022 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa atas nama Drs. Alexander R. Wowiling, M.Si (Fotocopy sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Kuasa Hukum Tergugat telah menghadirkan 1 (satu) orang Saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji di persidangan sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Keterangan Saksi atas nama RUDDY TJIA :

- Bahwa Saksi tinggal di Tondano sejak lahir tahun 1960;
- Bahwa Saksi mengetahui objek yang disengketakan yaitu Sertipikat Nomor 41 Kendis atas nama Saksi;
- Bahwa Saksi menjelaskan tanah tersebut ditawarkan oleh pemilik sertipikat atas nama Albert Berty Lumanauw kepada Saksi karena tidak terjadi transaksi jual beli dengan Ervina Montong, kemudian



atas keterangan istri saksi yang bertemu dengan Ervina Montong yang mengatakan bahwa tanah tersebut bukan milik mereka;

- Bahwa transaksi jual beli antara Saksi dengan Albert Berty Lumanauw yang diwakili oleh kuasanya dibuat Akta Jual Beli Nomor 75/TLBT/AJB/XI/1996 dihadapan PPAT Camat Toulimambot pada tahun 1996;
- Bahwa setahu saksi ketika terjadi transaksi jual beli tidak ada keberatan dari keluarga besar Lumanauw;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada saat Saksi membeli tanah tersebut selain sertipikat ada surat keterangan dari Lurah;
- Bahwa Saksi membayar pajak ditanah tersebut sejak tahun 2002 dan 2003;
- Bahwa pada saat membeli tanah tersebut ditahun 1996 Saksi tidak pernah melihat warkahnya;
- Bahwa setahu Saksi Albert Lumanauw memperoleh tanah dari orang tuanya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat melalui Kuasanya telah menyampaikan Kesimpulannya masing-masing melalui Sistem Informasi Pengadilan (E-Court) pada persidangan tanggal 23 Maret 2022;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung sebagaimana telah tercantum pada berita acara pemeriksaan persiapan dan berita acara persidangan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah mohon agar dinyatakan batal atau tidak sah Objek Sengketa dalam perkara ini yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 41 Desa Kendis tanggal 08 Juni 1984, Gambar Situasi Nomor : 669/1984 tanggal 28 Mei 1984 luas 557 M², tanggal 17 Januari 1997 atas nama Ruddy Tjia (Vide Bukti P-3.a = T-1);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya terhadap Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, ketiganya dalam pertimbangan ini akan disebut sebagai Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan ketentuan pasal-pasal yang menjadi pertimbangan hukum akan merujuk khusus terhadap salah satu dari ketiga Undang-Undang tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan jawaban yang berisi dalil-dalil eksepsi, serta dalam pokok sengketa menyatakan bahwa objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis dan Tergugat telah mengajukan duplik secara tertulis, serta para pihak telah menyampaikan alat-alat bukti sebagaimana terurai dalam duduk sengketa di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sebelum mempertimbangkan pokok sengketa;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat telah menyampaikan jawabannya melalui persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Persidangan yang telah diterima Majelis Hakim secara elektronik pada tanggal 29 Desember 2021 yang pada pokoknya mengajukan eksepsi tentang Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut), Kepentingan Para Penggugat, *Obscur libel*, Gugatan lewat waktu (daluwarsa);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dan eksepsi, Para Penggugat membantah dalam Repliknya yang disampaikan melalui persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Persidangan yang telah diterima Majelis Hakim pada tanggal 6 Januari 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian fakta dan bukti yang dihadirkan di Persidangan, Majelis Hakim memandang perlu untuk

Putusan Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo

Halaman 29 dari 36

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)



mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi tentang Gugatan Lewat waktu (daluwarsa);

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat menyatakan Gugatan Para Penggugat diajukan telah lewat waktu dikarenakan Objek Sengketa *a quo* telah terbit pada tanggal 8 Juni 1984 dan bahkan Para Penggugat telah mengetahui Objek sengketa karena adanya gugatan dari Ruddy Tjia;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan dalam persidangan, telah terungkap fakta hukum yang relevan dengan permasalahan hukum yang dipersoalkan para pihak, yakni sebagai berikut:

1. Bahwa telah dilakukan Jual Beli antara Albert Lumanaw dengan Pihak Kedua Ruddy Tjia dengan Akta Akta Jual Beli No. 75/TBLT/AJB/XI/1996 tanggal 25 Nopember 1996 (*Vide* Bukti P-3.c = T-11);
2. Bahwa Pemegang Hak katas tanah telah beralih ke Ruddy Tjia yang dicatatkan tanggal 17 Jan 1997 pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 41 Desa Kendis tanggal 08 Juni 1984, Gambar Situasi Nomor : 669/1984 tanggal 28 Mei 1984 luas 557 M² (*Vide* Bukti P-3.a = T-1);
3. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa mengirimkan surat dengan Nomor : 570-223 Tanggal 17 Maret 1997 yang ditujukan kepada Ny. Jd. Bertje Montong Fredrik Kel. Kendis Kec. Toulimambot, Perihal : Pencabutan/Pembatalan Sertifikat Tanah (*Vide* Bukti P-3.b = T-18);
4. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tondano Nomor : 14/Pdt.G/1997/PN.TDO tanggal 13 Juni 1997 Dalam Perkara antara Ruddy Tjia sebagai Penggugat Lawan Yus Mamentu, Dk sebagai Tergugat (*Vide* Bukti P-6 = T-15);
5. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 180/PDT/1997/PT.Mdo tanggal 7 Nopember 1997 Dalam Perkara Antara Yus Mamentu, Dkk sebagai Tergugat/Pembanding Lawan Ruddy Tjia sebagai Penggugat/Terbanding (*Vide* Bukti P-7 = T-16);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Putusan Peninjauan Kembali Nomor 530 PK/Pdt/2002 tanggal 1 Oktober 2003 Dalam Perkara antara Ruddy Tjia Sebagai Pemohon PK Lawan Yus Mamentu, Dkk Sebagai Para Termohon PK/Para Turut Termohon PK (*Vide* Bukti P-9)
7. Bahwa Putusan Perkara Perdata Nomor 295/Pdt.G/2017/PN.TDO tanggal 14 Agustus 2018 atas nama Ruddy Tjia sebagai Penggugat Lawan Hervina Montong sebagai Tergugat (*Vide* Bukti T-12);
8. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 180/PDT/2018/PT.MND tanggal 06 Desember 2018 Dalam Perkara antara Hervina Montong, Dkk Sebagai Para Pembanding Lawan Ruddy Tjia sebagai Terbanding (*Vide* Bukti T-13);
9. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3328 K/Pdt/2019 tanggal 19 November 2019 dalam Perkara antara : Hervina Montong, Dk sebagai Para Pemohon Kasasi Lawan Ruddy Tjia sebagai Termohon Kasasi (*Vide* Bukti T-14);
10. Bahwa Telah diajukan Permohonan Eksekusi kepada Ketua Pengadilan Negeri Tondano tanggal 29 Juni 2020 (*Vide* Bukti T-21)
11. Bahwa telah diajukan keberatan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Minahasa tanggal 07 September 2021 Perihal : Mohon Tanggapan Upaya Administratif (*Vide* Bukti P-1.a);
12. Bahwa telah dijawab keberatan dengan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa, Nomor : HP.01.01/118-71.02/IX/2021, tanggal 13 September 2021 (*Vide* Bukti P - 1.b);
13. Bahwa telah diajukan Banding Administratif yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara tanggal 20 September 2021 Perihal : Permohonan Banding Administratif (*Vide* Bukti P - 2.a);
14. Bahwa Banding Administratif telah dijawab dengan Surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara yang ditujukan kepada Reynold Paat, S.H.,M.H.,Dkk Nomor : MP.01.01/728-71/X/2021, tanggal 12 Oktober 2021 (*Vide* Bukti P - 2.b)

Putusan Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo

Halaman 31 dari 36

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 atas eksepsi tersebut, untuk menilai tenggang waktu mengajukan gugatan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Peraadilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan :

Pasal 55

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

Menimbang, bahwa selain berpedoman pada ketentuan tersebut di atas, Majelis Hakim juga mempertimbangkan penghitungan tenggang waktu terhadap sengketa yang harus menempuh upaya administratif terlebih dahulu, sebagaimana diatur Pada Pasal 77 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang menyebutkan :

Pasal 77 Ayat 1

“Keputusan dapat diajukan keberatan dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak diumumkannya Keputusan tersebut oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan:

Menimbang, bahwa seanjutnya dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang menyebutkan :

Pasal 5 Ayat 1

“Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif”

Menimbang, bahwa selain itu Majelis Hakim juga merujuk pada kaidah hukum yurisprudensi Mahkamah Agung RI diantaranya Putusan MA RI Nomor : 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 jo Putusan MA RI Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994 jo Putusan MA RI Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, terkandung di dalamnya konsep metode penghitungan batasan tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara (namanya tidak tercantum), dimulai penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) harinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu sejak secara kasuistik sejak pihak ketiga tersebut merasa kepentingan dirugikan dan mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang diperoleh di Persidangan dan sebagaimana yang terurai dalam gugatan dari Para Penggugat sendiri, Ervina Montong selaku Penggugat 2 dalam sengketa *a quo* mengetahui adanya Objek sengketa dikarenakan adanya gugatan dari Ruddy Tjia selaku pemegang sertifikat Pada Pengadilan Negeri Tondano dengan Nomor Perkara 14/Pdt.G/1997/PN.TDO tanggal 13 Juni 1997 (*Vide* Bukti P-6 = T-15), Pengadilan Tinggi Manado Nomor 180/PDT/1997/ PT.Mdo (*Vide* Bukti P-7 = T-16), dan Peninjauan Kembali Nomor 530 PK/Pdt/2002 tanggal 1 Oktober 2003 (*Vide* Bukti P-9)

Menimbang, bahwa dalam persidangan juga diperoleh fakta Ruddy Tjia selaku pemegang hak atas Objek Sengketa *a quo* melakukan gugatan Perkara Perdata Nomor 295/Pdt.G/2017/PN.TDO tanggal 14 Agustus 2018 (*Vide* Bukti T-12) lanjut dengan Upaya Banding pada Pengadilan Tinggi Manado Nomor : 180/PDT/2018/ PT.MND tanggal 06 Desember 2018 (*Vide* Bukti T-13), yang kemudian sampai dengan Kasasi dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3328 K/Pdt/2019 tanggal 19 November 2019 dalam Perkara antara : Hervina Montong, Dkk sebagai Para Pemohon Kasasi Lawan Ruddy Tjia sebagai Termohon Kasasi (*Vide* Bukti T-14);

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA RI No. 20 PK/TUN/2018 tanggal 27 Februari 2018 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan “gugatan belum kadaluarsa dihitung sejak penyebutan objek sengketa dalam gugatan perkara perdata dan proses kadaluarsa tersebut terhenti sejak perkara perdata didaftarkan sampai adanya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap “ sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa perhitungan daluwarsa dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara barulah dihitung sejak putusan perkara perdata berkekuatan hukum tetap, dikarenakan dalam sengketa tata usaha negara dikenal adanya Upaya Administratif maka perhitungan tenggang waktu mengajukan Upaya Administratif mutatis mutandis dihitung sejak adanya putusan pengadilan yang

Putusan Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo

Halaman 33 dari 36

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

telah berkekuatan hukum tetap, atas putusan sengketa perdata yang juga didasari oleh Objek Sengketa yang sama untuk disengketakan pada Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 29 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Mahkamah Agung yang menyebutkan :

Pasal 29

“Mahkamah Agung memutus permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tingkat Banding atau Tingkat Terakhir dari semua Lingkungan Peradilan”

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas maka Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 3328 K/Pdt/2019 tanggal 19 November 2019 (*Vide* Bukti T-14) dalam gugatan Perdata atas sengketa antara pemegang hak dalam Objek Sengketa *a quo* yaitu Ruddy Tjia dan Penggugat 2 adalah putusan Tingkat Terakhir dari semua lingkungan Peradilan dan dalam persidangan diperoleh fakta adanya permohonan eksekusi oleh kuasa hukum dari Ruddy Tjia pada tanggal 29 Juni 2020 (*Vide* Bukti T-21) sehingga Putusan Mahkamah Agung tersebut adalah Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 3328 K/Pdt/2019 tanggal 19 November 2019 (*Vide* Bukti T-14) telah berkekuatan hukum tetap, maka Majelis Hakim berpendapat perhitungan tenggang waktu untuk mengajukan gugatan dalam sengketa *a quo* pada Pengadilan Tata Usaha Negara dihitung setelah tanggal 19 November 2019;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim menghitung tenggang waktu diajukannya Upaya Administratif pada tanggal 7 September 2021 dan tenggang waktu gugatan yang telah terdaftar pada tanggal 10 November 2021, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan dari Para Penggugat telah melampaui tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari, sehingga eksepsi Tergugat yang menyatakan Gugatan Para Penggugat diajukan telah lewat waktu (daluwarsa) haruslah dinyatakan diterima;

Putusan Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo

Halaman 34 dari 36

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)



DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai tenggang waktu dinyatakan diterima, maka eksepsi Tergugat dan dalil-dalil gugatan serta pokok sengketa dalam gugatan Para Penggugat tidak relevan untuk dipertimbangkan lagi, dan secara hukum gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak diterima maka sesuai ketentuan Pasal 110 dan 112 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mempertimbangkan seluruh alat bukti dalam sengketa ini, alat bukti yang relevan dijadikan bahan pertimbangan, sedangkan alat bukti lainnya yang tidak dipertimbangkan tetap termuat dalam berkas perkara sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Telah Lewat Waktu

DALAM POKOK SENGKETA

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 5.045.600,00 (lima juta empat puluh lima ribu enam ratus rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada hari Senin, tanggal 28 Maret 2022 oleh JUSAK SINDAR, S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, bersama-sama dengan WARISMAN S. SIMANJUNTAK, S.H dan AZZA AZKA NORRA, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Selasa, Tanggal 5 April 2022, oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh OKTOFIEN W. MAKALEW, S.H. selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, dan Kuasa Hukum Tergugat.

HAKIM - HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

TTD

TTD

WARISMAN S. SIMANJUNTAK, S.H.

JUSAK SINDAR, S.H

TTD

AZZA AZKA NORRA, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

TTD

OKTOFIEN W. MAKALEW, S.H.,

Rincian biaya perkara :

1. PNBP Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. A T K	Rp. 288.000,00
3. PNBP Panggilan	Rp. 30.000,00
4. Biaya Panggilan/pemberitahuan	Rp. 127.600,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp. 4.550.000,00
6. Meterai	Rp. 10.000,00
7. Redaksi	Rp. 10.000,00
Jumlah :	Rp. 5.045.600,00

(lima juta empat puluh lima ribu enam ratus rupiah)

Putusan Nomor : 60/G/2021/PTUN.Mdo

Halaman 36 dari 36