



P U T U S A N

NOMOR : 06/G.TUN/2004/PTUN.Mdo

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Peradilan Tingkat Pertama, dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagaimana terurai dibawah ini dalam sengketa antara :

1. N a m a : **LIANTJE WAHA**
Kewarganegaraan : Indonesia
P e k e r j a a n : Swasta
Tempat Tinggal : Kelurahan Paal Dua Lingkungan III No. 5 Manado
2. N a m a : **JENNI SOMPIE**
Kewarganegaraan : Indonesia
P e k e r j a a n : Swasta
Tempat Tinggal : Kelurahan Paal Dua Lingkungan III No. 5 Manado
3. N a m a : **STEWARD LEOPOLD ALEXANDER SOMPIE**
Kewarganegaraan : Indonesia
P e k e r j a a n : Swasta
Tempat Tinggal : Kelurahan Paal Dua Lingkungan III No. 5 Manado
4. N a m a : **MEIGY MEITHA SOMPIE**
Kewarganegaraan : Indonesia
P e k e r j a a n : Swasta
Tempat Tinggal : Kelurahan Paal Dua Lingkungan III No. 5 Manado

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya :

- 1 REINHARD MAARENDE MAMALU, SH,
Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan
Advokat/ Penasehat Hukum ;
- 2 MARAMIS RORINGPANDEY, SH. Kewarga-
negeraan Indonesia, pekerjaan Pengacara ;

Keduanya...../

1.



Keduanya beralamat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum Reinhard M. Mamalu, SH & Rekan, Jalan Piere Tendean (Boulevard) Kompleks ITC Marina Plaza (lantai II) Manado ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Agustus 2004, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tanggal 10 Agustus 2004, Register Nomor : 21/SK/TUN/2004/PTUN.Mdo. ;

Selanjutnya disebut sebagai.....**PARA PENGUGAT** ;

L A W A N

I. Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO**

Tempat Kedudukan : Jalan Pomorouw No. 224 Manado

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Hukumnya :

- 1 HERRY MUMU, SH. NIP. 560009828, Jabatan Kepala Seksi Hak-Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Manado ;
- 2 HENRO R. MOTULO, SH. NIP.750004906, Jabatan Kepala Sub Seksi Penyelesaian Masalah Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Manado ;
- 3 MISNIATI SINAGA, SH. NIP.750006717, Jabatan Staf Seksi Hak-Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Manado ;
- 4 HASAN LAMSU, BSc. NIP. 010147405, Jabatan Staf Seksi Hak-Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Manado ;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 570-430, tanggal 22 Juli 2004 ;

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

II. **PT. TRIMULIASARANA...../**



II. PT. TRIMULIASARANA UTAMA

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Hukumnya :

FIRMANSYAH STANLEY, SH dan SONNY LODEWYK M. MANOPPO, SH. Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office First & Associates, beralamat di Jalan Piere Tendean Boulevard Kav. 88 Manado ; Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 003.01/FIRST.MO/08.2004, tanggal 30 Agustus 2004 dan telah didaftarkan pada Register Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, Nomor : 32/SK/TUN/2004/ PTUN.Mdo, tanggal 15 September 2004 ;

Selanjutnya disebut sebagai.....TERGUGAT INTERVENSI ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ;

- Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;
- Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, tertanggal 14 Juli 2004, Nomor : 06/Pen.MH/TUN/2004/PTUN.Mdo. tentang Penunjukan Majelis Hakim ;
- Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 16 Juli 2004, Nomor : 06/Pen.PP/2004/PTUN.Mdo, tentang Penentuan Hari Pemeriksaan Persiapan ;
- Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim tanggal 11 Agustus 2004, Nomor : 06/Pen.HS/2004/PTUN.Mdo, tentang Penentuan Hari Persidangan Pertama ;
- Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, tertanggal 22 September 2004, Nomor : 15/Pen.MH/TUN/2004/PTUN.Mdo. tentang Pencabutan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tanggal 14 Juli 2004, Nomor : 06/Pen.MH/TUN/2004/PTUN.Mdo dan Penggantian Hakim Anggota dalam perkara Nomor : 06/G.TUN/2004/PTUN.Mdo ;
- Telah membaca dan mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan ;



- Telah mendengarkan keterangan saksi-saksi dari para pihak ;
- Telah membaca dan mempelajari Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 23 Desember 2004 ;

TENTANG...../

3.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat berdasarkan Surat gugatannya tertanggal 28 Juni 2004, yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, tanggal 01 Juli 2004, dengan Register Nomor : 06/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. yang telah disempurnakan dan telah diperbaiki tanggal 11 Agustus 2004, mengajukan gugatan, dengan dalil-dalil sebagai berikut :

- 1 Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari EFRAIM SOMPIE Almarhum, yang memiliki tanah terletak di Winuangan Paal Dua seluas 185.510,2 m² dan telah terdaftar dalam garisan tanah penduduk negeri Tikala No. 30 folio 12 tertanggal 22 Juli 1952 dan telah didaftarkan kembali dalam register tanah Kelurahan Paal Dua, Kecamatan Tikala No. 246 folio 229, tanggal 15 Maret 2004, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut :
 - U t a r a : Tanah Erpacht Tan Goan Ek, Lisa Bone ;
 - T i m u r : Tanah Keluarga Coloay Fredrik Pinontoan ;
 - Selatan : Serokan Winuangan ;
 - B a r a t : Tanah dari Adam sekarang Kasim Husain ;
- 2 Bahwa dengan didaftarkannya kembali tanah milik adat dari Para Penggugat, tanggal 15 Maret 2004, sesuai register tersebut diatas yang mana dengan tegas telah nyata bahwa tanah warisan dari EFRAIM SOMPIE yang terletak di Winuangan Paal Dua Ling. VI seluas 185.510,2 m² adalah benar-benar milik Para Penggugat dengan tidak ada permasalahannya ;
- 3 Bahwa pada tanggal 14 Mei 2004, Penggugat meminta kepada Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulut untuk melakukan pengukuran pemetaan kadastral lokasi tanah milik Para Penggugat, ternyata ditanah milik Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan



yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini 4 (empat) buah sertifikat dengan menggunakan tanah seluas 27.776 m² oleh Tergugat dan bukan atas nama Penggugat ;

- 4 Bahwa Para Penggugat mengetahui penerbitan sertifikat-sertifikat oleh Tergugat baru sejak sekitar tanggal 14 Mei 2004, sehingga masih dalam batas waktu ketentuan untuk persidangan perkara Tata Usaha Negara dimaksud ;

5. Bahwa...../

4.

- 5 Bahwa Tergugat telah menerbitkan sertifikat-sertifikat obyek sengketa yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, pasal 53 ayat 2 a dan ayat 2 b dan juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Karena dengan penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut, Penggugat merasa sangat dirugikan oleh perbuatan Tergugat yang semata-mata telah mengurangi hak keleluasaan Penggugat ataupun hendak menghilangkan hak kepemilikan Penggugat yang semestinya secara cermat hal itu tidak akan terjadi dan tidak akan merugikan Penggugat ;

- 6 Bahwa Tergugat telah menerbitkan sertifikat obyek sengketa tanpa melalui prosedur pendaftaran tanah sesuai Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, pasal 19 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, pasal 3, pasal 4 dan pasal 11 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan tidak mencermati siapa pemilik sebenarnya tanah tersebut, baik Penggugat maupun Ayah Penggugat merasa belum pernah menjual, menghibahkan atau mengalihkan dalam bentuk apapun kepada orang lain ;

- 7 Bahwa Para Penggugat telah berupaya mencari-cari sertifikat-sertifikat yang telah menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, namun hingga kini belum menemuinya ;

- 8 Bahwa karena perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan sertifikat-sertifikat obyek sengketa tersebut sangatlah merugikan Para Penggugat. Karena Para Penggugat tidak dapat menggunakan haknya terhadap tanah tersebut sebagaimana mestinya baik untuk mengolah dan memetik hasil pohon kelapa 50 pohon dan pohon tahunan lainnya yang ditanam oleh almarhum Ayah Para Penggugat juga untuk memperoleh keuntungan dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hasil penjualan tanah tersebut akibatnya Para Penggugat sangat dirugikan secara materil dan imateril sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) saja sesuai aturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1991, pasal 3 ayat 1 ;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas Para Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan...../

5.

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa penerbitan sertifikat sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 156/Kelurahan Paal Dua, diterbitkan

pada tanggal 21 Juni 1995, Gambar Situasi (GS) No. 1400/95, tanggal 21

Juni 1995, luas 18.075 m² atas nama Ibu MEITY MENGKO ;

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/Kelurahan Paal Dua, diterbitkan

pada tanggal 27 Oktober 1995, Gambar Situasi (GS) No. 2128/95, tanggal

27 Oktober 1995, luas 6.652 m² atas nama Ibu MEITY MENGKO ;

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 160/Kelurahan Paal Dua, diterbitkan

pada tanggal 27 Oktober 1995, Gambar Situasi (GS) No. 2127/95, tanggal

27 Oktober 1995, luas 4.132 m² atas nama Ibu MEITY MENGKO ;

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Kelurahan Paal Dua, diterbitkan

pada tanggal 27 Oktober 1995, Gambar Situasi (GS) No. 2126/95, tanggal

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

27 Oktober 1995, luas 7.154 m² atas nama Ibu MEITY MENGKO ;

3. Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan sertifikat baru atas lahan seluas 27.776 m² atas nama Para Penggugat ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara materil dan imateril sebesar Rp. 5.000.000,- ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, para pihak datang menghadap dan sesuai ketentuan pasal 74 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, pemeriksaan sengketa diawali dengan pembacaan surat gugatan yang telah disempurnakan dan pihak Para Penggugat menyatakan bertetap pada surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Eksepsi pada tanggal 01 September 2004, yang isinya adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi Prosesual/Kompetensi Absolut.

Bahwa Hakim tidak berkuasa memeriksa gugatan yang diajukan Penggugat (onbevoegheid van den rechter) dikarenakan gugatan Penggugat yang disampaikan dalam persidangan ini sudah bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha

Negara...../

6.

Negara Manado untuk memeriksanya melainkan telah menjadi kewenangan Peradilan Umum karena pengumuman atas penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 12 Juni 1979 dengan Nomor 113, oleh karenanya maka gugatan Penggugat harus ditolak ;

Adapun yang menjadi dasar penolakan tersebut telah diatur dalam pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang kami kutip bunyinya :

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

Dalam penjelasannya antara lain sebagai berikut :

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 hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut”

2. Eksepsi Gugatan Premature.

Bahwa gugatan Penggugat premature karena sertifikat-sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat didasarkan pada akta-akta jual beli sehingga sudah seharusnya Penggugat menguji secara materiil terlebih dahulu atas perbuatan hukum dalam hal ini akta-akta jual beli melalui lembaga Peradilan Umum yang memiliki kewenangan untuk membatalkan akta-akta jual beli tersebut sebelum mengajukan gugatan pembatalan sertifikat-sertifikat yang menjadi obyek sengketa ke Peradilan Tata Usaha Negara ini ;

3. Eksepsi Tentang Lewatnya Waktu (Verjaring).

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 160/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995 serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995 yang diminta pihak Penggugat untuk dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, telah diterbitkan secara sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku pada tanggal 27 Oktober 1995 ;

Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut telah terbit lebih dari 5 tahun, maka pihak Penggugat

tidak...../
7.

tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya ;

Adapun bunyi pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah yang kami kutip bunyinya :

“ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak



tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”

4. Eksepsi Tentang Gugatan Kabur/Obscure Libel.

- A. Bahwa gugatan Penggugat kabur karena berdasarkan surat gugatan telah dinyatakan bahwa penanda-tangan surat gugatan adalah LIANTJE WAHA, JENNI SOMPIE, STEWARD LEOPOLD ALEXANDER SOMPIE serta MEIGY MEITHA SOMPIE, akan tetapi ternyata dalam surat gugatan tersebut ditanda-tangani oleh REINHAARD M. MAMALU, SH dan MARAMIS RORINGPANDEY, SH ;
- B. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/Paal Dua dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 160/Paal Dua serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua yang dimintakan oleh Penggugat untuk dibatalkan terdaftar pada Tergugat bukan atas nama tersebut dalam surat gugatan melainkan atas nama Perseroan Terbatas PT. TRIMULIASARANA UTAMA atas dasar adanya perbuatan hukum perdata ;
- C. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 156/Paal Dua atas nama Ibu MEITY MENGKO telah dipisah habis oleh Tergugat sebelum adanya gugatan ini ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan Putusan Sela atas Eksepsi Tergugat sebagai berikut :

- Menerima...../

8.

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini ;



- Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat Intervensi melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Eksepsi pada tanggal 13 Oktober 2004, yang isinya adalah sebagai berikut :

1. Eksepsi Prosesual/Kompetensi Absolut.

- a. Bahwa Hakim tidak berkuasa memeriksa gugatan yang diajukan Penggugat (onbevoegheid van den rechter) dikarenakan gugatan Penggugat yang disampaikan dalam persidangan ini sudah bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara Manado untuk memeriksanya melainkan telah menjadi kewenangan Peradilan Umum karena pengumuman atas penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut telah dilaksanakan pada tanggal 12 Juni 1979 dengan Nomor 113, oleh karenanya maka gugatan Penggugat harus ditolak ; Adapun yang menjadi dasar penolakan tersebut telah diatur dalam pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang kami kutip bunyinya :

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

Dalam penjelasannya antara lain sebagai berikut :

“Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut”

- b. Bahwa sertifikat-sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat untuk kepentingan hukum Tergugat Intervensi didasarkan pada perbuatan perdata yaitu akta-akta jual beli yang dilangsungkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota manado (dahulu Kotamadya Manado). Oleh karenanya telah jelas penerbitan sertifikat-sertifikat yang menjadi obyek sengketa in casu didahului

oleh...../

9.



oleh perbuatan perdata berupa jual beli sehingga berdasarkan pasal 2a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang kami kutip bunyinya :

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

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata”

Bahwa kami sampaikan beberapa pendapat mengenai perkara perdata yang kami kutip dari buku yang ditulis oleh **Zainal Abidin Sangaji, SH.MH.** Dengan judul *Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat*, pada halaman 19 sebagai berikut :

Menurut Sudikno Mertokusumo :

Kekuasaan Pengadilan dalam perkara perdata meliputi semua sengketa tentang hak milik atau hak-hak yang timbul karenanya, hutang piutang atau hak keperdataan lainnya ;

Menurut Tresna :

Kekuasaan hukum dari Pengadilan sepanjang mengenai pengadilan perdata, ialah “segala perselisihan tentang hak kepunyaan (eigendom) dan hak-hak yang keluar dari padanya, tentang tuntutan hutang piutang atau hak-hak berdasarkan hukum perdata” ;

Menurut Subekti :

Semua perselisihan mengenai hak milik, hutang piutang, atau warisan seperti tersebut diatas atau juga dinamakan perselisihan mengenai hak-hak perdata (artinya : hak-hak yang berdasarkan “hukum perdata” atau hukum sipil adalah semata-mata termasuk kekuasaan atau wewenang Hakim atau Pengadilan untuk memutuskannya, dalam hal ini Hakim atau Pengadilan Perdata ;

Bahwa ahli hukum M. Yahya Harahap dalam buku berjudul *Kompetensi Badan Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha Negara Dalam Gugatan Pembatalan Sertifikat*, pada halaman 9 memberikan pendapat sebagai berikut :



Kompetensi absolut lazim dipermasalahkan melalui media eksepsi dalam jawaban pertama. Hakim wajib mempertimbangkan eksepsi mengenai

kompetensi...../

10.

kompetensi tersebut secara khusus terpisah dari pertimbangan pokok perkara (pasal 136 Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR) / pasal 162 Rechtsreglement voor Buitengewesten (RBg). Untuk kompetensi absolute, Hakim tidak bergantung ada atau tidak eksepsi, jika Hakim mengetahui ada benturan kewenangan secara absolut, sekalipun tidak dipermasalahkan dalam eksepsi, Hakim ex officio (karena jabatan), harus mempertimbangkan dan memutuskan benturan kompetensi tersebut, oleh karenanya berdasarkan pasal 77 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang kami kutip sebagai berikut :

(1) Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap

waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan ;

(2) Eksepsi tentang kewenangan relatif Pengadilan diajukan sebelum

disampaikan jawaban atas pokok sengketa dan eksepsi tersebut harus

diputus sebelum pokok sengketa diperiksa ;

(3) Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat

diputus bersama dengan pokok sengketa ;

2. Eksepsi Gugatan Premature.

Bahwa gugatan Penggugat premature karena sertifikat-sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat didasarkan pada akta-akta jual beli sehingga sudah seharusnya Penggugat menguji secara materiil terlebih dahulu atas perbuatan hukum dalam hal ini akta-akta jual beli melalui lembaga Peradilan Umum yang memiliki



kewenangan untuk membatalkan akta-akta jual beli tersebut sebelum mengajukan gugatan pembatalan sertifikat-sertifikat yang menjadi obyek sengketa ke Peradilan Tata Usaha Negara ini ;

3. Eksepsi Tentang Lewatnya Waktu (Verjaring).

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 160/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995 serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995 yang diminta pihak Penggugat untuk dibatalkan oleh

Pengadilan...../

11.

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, telah diterbitkan secara sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku pada tanggal 27 Oktober 1995 ;

Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut telah terbit lebih dari 5 tahun, maka pihak Penggugat tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya ;

Adapun bunyi pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah yang kami kutip bunyinya :

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

4. Eksepsi Tentang Gugatan Kabur/Obscure Libel.

a. Bahwa gugatan Penggugat kabur karena berdasarkan surat gugatan Penggugat telah dinyatakan bahwa LIANTJE WAHA, JENNI SOMPIE, STEWARD LEOPOLD ALEXANDER SOMPIE serta MEIGY MEITHA SOMPIE,



“dengan ini memberikan kuasa penuh kepada” REINHAARD M. MAMALU, SH dan MARAMIS RORINGPANDEY, SH. akan tetapi ternyata dalam surat gugatan Penggugat tersebut tidak terdapat tanda tangan Para Penggugat atau Pemberi Kuasa ;

b. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 156/Paal Dua atas nama Ibu MEITY MENGKO telah dipisah habis oleh Tergugat sebelum adanya gugatan ini, dengan demikian Penggugat memintakan pembatalan atas sertifikat yang telah tidak eksis dalam petutusnya ;

c. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/Paal Dua dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 160/Paal Dua serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, yang dimintakan oleh Penggugat untuk dibatalkan telah

dilakukan...../

12.

dilakukan perbuatan hukum perdata berupa jual beli dan telah dipisahkan menjadi 80 (delapan puluh) sertifikat, bahkan ada diantaranya telah dibebankan hak tanggungan oleh Bank ;

Bahwa penjualan tanah oleh Tergugat Intervensi in casu antara lain sebagai berikut :

1 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 261/Paal Dua, tertanggal 09 Pebruari 1998, seluas 157 m² (seratus lima puluh tujuh meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2220/1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok C Nomor 4 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/Paal Dua, oleh Tergugat

Intervensi telah dijual kepada JOHAN NICOLAAS SEBA, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;

2 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 290/Paal Dua, seluas 151 m² (seratus lima puluh satu meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2213/1995, tertanggal 10 November 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok B Nomor 18 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, oleh Tergugat

Intervensi telah dijual kepada FIETJE PAULA REFLIEN RAPAR, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 64/JB/Kc.Wg-P.II/III1998, tertanggal 24 Pebruari 1998, yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;

- 3 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 183/Paal Dua, seluas 208 m² (dua ratus delapan meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2197/1995, tertanggal 10 November 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok B Nomor 2 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada Doktorandus KAREL LUMENTUT, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;

4. Sertifikat...../

13.

- 4 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 203/Paal Dua, seluas 151 m² (seratus lima puluh satu meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2211/1995, tertanggal 10 November 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok B Nomor 16 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada Insinyur HENDRIK ONG, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;
- 5 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 218/Paal Dua, seluas 152 m² (seratus lima puluh dua meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2208/1995, tertanggal 10 November 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok B Nomor 12A dan merupakan pemisahan

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)



dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada HERRY DUSAU, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;

- 6 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 162/Paal Dua, seluas 152 m² (seratus lima puluh dua meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2602/1995, tertanggal 13 Desember 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok D Nomor 1 dan merupakan pemisahan dari

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 160/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada DAHLIA M. KAENG, Sarjana Ekonomi, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;

- 7 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 168/Paal Dua, seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2203/1995, tertanggal 10 November 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok B Nomor 8 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada Doktorandus HERRY SUGEHA, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana

Hukum...../

14.

Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;

- 8 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 189/Paal Dua, seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2225/1995, tertanggal 10 November 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok C Nomor 9 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada HANNY SADERO, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum.



Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;

9 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 259/Paal Dua, seluas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2249/1995, tertanggal 13 November 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok E Nomor 1 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada EDDY TUMBELAKA, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;

10 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 338/Paal Dua, seluas 185 m² (seratus delapan puluh lima meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 48/1998, tertanggal 21 Desember 1998, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok G Nomor 3 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada HENNY WEKU, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;

11 Bahwa sisa 70 sertifikat lainnya yang telah dipisahkan dari ketiga sertifikat yang menjadi obyek gugatan ini mohon untuk dapat dijelaskan secara rinci oleh Tergugat beserta peralihan (-peralihan) hak lainnya, jika ada dan pembebanan (-pembebanan) hak tanggungan dari sertifikat-sertifikat yang telah dipisahkan dan dijual ;

Berdasarkan...../

15.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memberikan Putusan Sela atas Eksepsi Tergugat Intervensi sebagai berikut :

- Menerima Eksepsi Tergugat Intervensi untuk seluruhnya ;
- Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat itu juga, baik Tergugat maupun Tergugat Intervensi melalui Kuasanya masing-masing juga telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada tanggal 24 Nopember 2004 untuk Jawaban Tergugat Intervensi dan tanggal 01 Desember 2004 untuk Jawaban pihak Tergugat, yang masing-masing isinya adalah sebagai berikut :

I. Jawaban pihak Tergugat Intervensi :

- * Bahwa Tergugat Intervensi mengulangi seluruh isi eksepsi Tergugat Intervensi dalam Jawaban ini dan dianggap diulangi dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban ini :
- * Bahwa Surat Gugatan dari Para Penggugat tertanggal 28 Juni 2004 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dengan Register Perkara Nomor : 06/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. dan menjadi dasar sengketa Tata Usaha Negara ini cacat formil, karena berdasarkan isi Surat Gugatan Para Penggugat

telah dengan tegas dinyatakan bahwa “Yang bertanda-tangan dibawah ini” LIANTJE WAHA, JENNI SOMPIE dan STEWARD LEOPOLD ALEXANDER SOMPIE serta MEIGY MEITHA SOMPIE “dengan ini memberikan kuasa penuh kepada” Reinhard M. Mamalu, SH dan Maramis Roringpandey, SH. akan tetapi ternyata dalam bagian penutup dari Surat Gugatan Para Penggugat tersebut tidak terdapat tanda tangan Para Penggugat selaku Pemberi Kuasa sebagaimana dinyatakan pada bagian awal isi Surat Gugatan tersebut melainkan hanya ditandatangani oleh Reinhard M. Mamalu, SH dan Maramis Roringpandey, SH. ;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa Tergugat Intervensi menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat kecuali apa yang diakui dengan jelas dan tegas

oleh...../

16.

oleh Tergugat Intervensi dalam jawaban ini dan mohon Para Penggugat untuk membuktikan seluruh dalil-dalil yang terdapat dalam surat gugatannya tertanggal 28 Juni 2004 ;



- 2 Bahwa dalil Para Penggugat dalam posita Nomor 1 yang menyatakan Para Penggugat selaku ahli waris dari EFRAIM SOMPIE memiliki tanah seluas 185.510, 2 m² (seratus delapan puluh lima ribu lima ratus sepuluh koma dua puluh per seratus meter persegi) berdasarkan Bukti Garisan Tanah Penduduk Negeri Tikala Nomor 30, folio 12, tertanggal 22 Juli 1952, yang telah didaftarkan kembali dalam Register tanah Kelurahan Paal dua, Kecamatan Tikala Nomor 246, folio 229, tertanggal 15 maret 2004, adalah tidak benar dan tidak berdasar serta bertentangan dengan bukti-bukti yang ada, karena pemilik tanah tersebut berdasarkan pendaftaran kembali dalam Register Tanah Kelurahan Paal Dua, Kecamatan Tikala Nomor 246, folio 229, tertanggal 15 Maret 2004, terdaftar atas nama FRANS ZAKARIAS SOMPIE dan bukan atas nama Almarhum EFRAIM SOMPIE ;
- 3 Bahwa dalil Para Penggugat dalam posita Nomor 1 yang menyatakan tanah yang menjadi obyek sengketa ini adalah milik dari EFRAIM SOMPIE Almarhum, dengan tegas ditolak oleh Tergugat Intervensi, oleh karenanya Para Penggugat selaku ahli waris dari EFRAIM SOMPIE Almarhum berkewajiban untuk membuktikannya dalam persidangan ini ;
- 4 Bahwa berdasarkan pasal 20 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961, yang bunyinya kami kutip sebagai berikut :
“Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu “;
ternyata tanah warisan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini tidak pernah terdaftar atas nama Almarhum EFRAIM SOMPIE ;
- 5 Bahwa dalil Para Penggugat dalam posita nomor 2 yang menyatakan pendaftaran kembali dalam Register Tanah Kelurahan Paal Dua, Kecamatan Tikala Nomor 246, folio 229, tertanggal 15 Maret 2004 adalah tidak berdasar karena pendaftaran kembali pada tanggal 15 Maret 2004 tersebut telah dicabut/ dibatalkan oleh Lurah Kelurahan Paal Dua Kecamatan Tikala dengan Surat Nomor : 020/Palda/8/04, tertanggal 30 Agustus 2004. Dengan demikian pendaftaran kembali Nomor 246, folio 229 tertanggal 15 Maret 2004 tersebut

tidak...../

17.



tidak dapat dijadikan dasar alasan gugatan Para Penggugat ;

- 6 Bahwa dalil Para Penggugat dalam posita nomor 4 yang menyatakan "... bahwa Para Penggugat baru mengetahui penerbitan sertifikat-sertifikat oleh Tergugat baru sejak tanggal 14 Mei 2004..." adalah tidak beralasan dan dengan tegas ditolak oleh Tergugat Intervensi, karena pengumuman atas penerbitan sertifikat-sertifikat ini telah dilaksanakan pada tanggal 12 Juni 1979, dengan Nomor 113 dan pada saat Tergugat Intervensi melakukan pemasaran di lokasi Perumahan Liwas Permai antara Tahun 1994 sampai dengan 1996, telah dilakukan beberapa kali pemasaran melalui media cetak berupa iklan dengan ukuran yang cukup besar pada Harian Manado Post, yang disertai dengan denah lokasinya, oleh karenanya adalah sangat tidak masuk akal apabila ada pemilik tanah yang tidak mengetahui adanya pembangunan perumahan diatas lokasi tanah miliknya ;
- 7 Bahwa dalil Para Penggugat dalam posita nomor 5 dengan tegas ditolak oleh Tergugat Intervensi karena penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 160/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995 serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995, telah melalui prosedur yang benar oleh karena penerbitan sertifikat oleh Tergugat telah memenuhi semua ketentuan-ketentuan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ;
- 8 Bahwa dalil Para Penggugat pada posita nomor 6 yang menyatakan "*Para Penggugat maupun ayah Para Penggugat merasa belum pernah menjual, menghibahkan atau mengalihkan dalam bentuk apapun kepada orang lain*" adalah tidak benar dan dapat dikategorikan memberikan keterangan palsu karena Tergugat Intervensi dapat membuktikan dalam acara pembuktian di persidangan ini bahwa obyek sengketa telah dijual oleh FRANS ZAKARIAS SOMPIE kepada LIEN KARADING dengan ketahuan Hukum Tua Tikala, Saudara HENDRIK POLII pada tahun 1952, seharga Rp.8.000,- (delapan ribu rupiah) dengan dihadiri oleh saksi-saksi berdasarkan Surat Keterangan



Hukum Tua...../

18.

Hukum Tua Paal Dua, tertanggal 6 September 1960 dan telah melihat Kepala Ketjamatan Manado Tengah Saudara J. LAKAT, berdasarkan Register Nomor: 2233/KT/it/1963' oleh karenanya Tergugat Intervensi mencanangkan hak untuk melaporkan Para Penggugat kepada pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia ;

- 9 Bahwa dalil Para Penggugat dalam posita nomor 7 yang menyatakan "...telah berupaya mencari-cari sertifikat-sertifikat yang telah menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, namun..." dengan tegas ditolak oleh Tergugat Intervensi karena Para Penggugat mengetahui dengan jelas nama yang tertera dalam sertifikat-sertifikat tersebut yaitu Ibu MEITY MENGKO, akan tetapi Para Penggugat tidak pernah berusaha untuk mencari Ibu MEITY MENGKO, karenanya Para Penggugat berkewajiban membuktikan dalilnya dan karena belum dibuktikannya status kepemilikan tanah yang disengketakan ini, maka Tergugat Intervensi berkeberatan atas permohonan Para Penggugat yang meminta Majelis Hakim memerintahkan pada Tergugat agar membawa sertifikat-sertifikat yang menjadi obyek sengketa didepan persidangan karena berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Tergugat Intervensi, Para Penggugat bukanlah pemilik dari obyek yang dipersengketakan ini oleh karenanya mohon Majelis hakim yang terhormat tidak mengabulkan permintaan ini ;
- 10 Bahwa dalil Para Penggugat dalam posita nomor 8, dengan tegas ditolak oleh Tergugat Intervensi dan mohon Para Penggugat membuktikan kalau almarhum Ayah Para Penggugat (EFRAIM SOMPIE) telah menanam 50 (lima puluh) pohon kelapa dan pohon tahunan lainnya diatas obyek sengketa ini ;
- 11 Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut telah terbit lebih dari 5 tahun, maka Para Penggugat tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya ;
Adapun bunyi pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah yang kami kutip bunyinya :
"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut



dengan itikad baik secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan...../

19.

pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut” ;

12 Bahwa dalam petitum nomor 2.1. Para Penggugat meminta pembatalan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 156/Paal Dua, atas nama Ibu MEITY MENGKO, padahal sertifikat tersebut telah dipisah habis oleh Tergugat sebelum adanya gugatan ini, dengan demikian Para Penggugat memintakan pembatalan atas sertifikat yang telah eksis dalam petitumnya ;

13 Bahwa dalam petitum nomor 2.2. sampai dengan 2.4. Para Penggugat meminta pembatalan atas Hak Guna Bangunan Nomor 159/Paal Dua dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 160/Paal Dua serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, kesemuanya atas nama Ibu MEITY MENGKO, akan tetapi pada kenyataannya sertifikat-sertifikat tersebut telah diperjual-belikan pada Tahun 1995, berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan THREESJE SEMBUNG, Sarjana Hukum. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Jual Beli Kotamadya Manado kepada PT. TRIMULIASARANA UTAMA dan oleh PT. TRIMULIASARANA UTAMA diatas lahan tersebut telah dibangun Perumahan Sederhana KPR-BTN setempat dikenal sebagai Kompleks Perumahan Liwas Permai, berdasarkan ijin-ijin yang diberikan oleh Pemerintah Kotamadya Manado pada waktu itu dan telah diperjual-belikan kembali oleh Tergugat Intervensi dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana

Hukum. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Manado kepada 80 (delapan puluh) orang pembeli yang sebagian besar melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara (KPR-BTN) serta sertifikat-sertifikat yang menjadi obyek sengketa ini telah dipisahkan menjadi 80 (delapan puluh) sertifikat lainnya, bahkan ada diantaranya telah dibebankan hak tanggungan oleh Bank ;



14 Bahwa telah dilakukan penjualan tanah oleh Tergugat Intervensi diatas lokasi yang menjadi obyek sengketa ini kepada pihak-pihak lain dan telah dilakukan pemisahan oleh Tergugat dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan

Nomor...../

20.

Nomor : 160/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995 serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995 menjadi 80 (delapan puluh) sertifikat pecahan dengan rincian antara lain sebagai berikut :

- a Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 261/Paal Dua, tertanggal 09 Pebruari 1998, seluas 157 m² (seratus lima puluh tujuh meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2220/1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok C Nomor 4 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/ Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada JOHAN NICOLAAS SEBA berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;
- b Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 290/Paal Dua, seluas 151 m² (seratus lima puluh satu meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2213/1995, tertanggal 10 November 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok B Nomor 18 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/ Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada FIETJE PAULA REFLIEN RAPAR, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 64/JB/ Kc.Wg-P.II/II/1998, tertanggal 24 Pebruari 1998, yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;
- c Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 183/Paal Dua, seluas 208 m² (dua ratus delapan meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi



Nomor 2197/1995, tertanggal 10 November 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok B Nomor 2 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada Doktorandus KAREL LUMENTUT, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;

d. Sertifikat...../

21.

- d Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 203/Paal Dua, seluas 151 m² (seratus lima puluh satu meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2211/1995, tertanggal 10 November 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok B Nomor 16 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada Insinyur HENDRIK ONG, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;
- e Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 218/Paal Dua, seluas 152 m² (seratus lima puluh dua meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2208/1995, tertanggal 10 November 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok B Nomor 12A dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada HERRY DUSAU, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;
- f Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 162/Paal Dua, seluas 152 m² (seratus lima puluh dua meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2602/1995, tertanggal 13 Desember 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok D Nomor 1 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 160/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada DAHLIA M. KAENG, Sarjana Ekonomi, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;

- g Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 168/Paal Dua, seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2203/1995, tertanggal 10 November 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok B Nomor 8 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan

Nomor...../

22.

Nomor : 161/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada Doktorandus HERRY SUGEHA, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;

- h Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 189/Paal Dua, seluas 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2225/1995, tertanggal 10 November 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok C Nomor 9 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada HANNY SADERO, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;
- i Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 259/Paal Dua, seluas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) yang diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 2249/1995, tertanggal 13 November 1995, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok E Nomor 1 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor

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)



159/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada EDDY TUMBELAKA, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;

j. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 338/Paal Dua, seluas 185 m² (seratus delapan puluh lima meter persegi) yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 48/1998, tertanggal 21 Desember 1998, setempat dikenal sebagai Perumahan Liwas Permai Blok G Nomor 3 dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/Paal Dua, oleh Tergugat Intervensi telah dijual kepada HENNY WEKU, berdasarkan Akta Jual Beli (AJB), yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, Sarjana Hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Manado (pada waktu itu Kotamadya Manado) ;

k. Bahwa...../

23.

k. Bahwa sisa 70 sertifikat lainnya yang telah dipisahkan dari ketiga sertifikat yang menjadi obyek gugatan ini mohon untuk dapat dijelaskan secara rinci oleh Tergugat beserta peralihan (-peralihan) hak lainnya, jika ada dan pembebanan (-pembebanan) hak tanggungan dari sertifikat-sertifikat yang telah dipisahkan dan dijual ;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka kami Kuasa Hukum Tergugat Intervensi, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memberikan Putusan sebagai berikut :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menyatakan sah dan berharga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 159/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 160/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995 serta Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 161/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995 kesemuanya atas nama Tergugat Intervensi yang diterbitkan oleh Tergugat ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini ;



II. Jawaban pihak Tergugat :

- 1 Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya ;
- 2 Bahwa Eksepsi Tergugat merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan dengan Jawaban Tergugat ini ;
- 3 Bahwa dasar pemilikan Penggugat tanah yang diatasnya terdapat sertifikat obyek sengketa tidak benar sama sekali karena tanah tersebut milik dari LIEN KARADING berdasarkan bukti pemilikan yang kuat, juga pendaftaran kembali dalam Register Tanah Kelurahan Paal Dua Kecamatan Tikala No. 246 folio 229 tanggal 15 Maret 2004 telah dicabut oleh Lurah Paal Dua melalui suratnya dibawah Nomor : 020/Palda/8/04 tanggal 30 Agustus 2004, tentang Pencabutan/Pembatalan Pendaftaran Kembali Sebidang Tanah atas nama FRANS ZAKARIAS SOMPIE, oleh sebab itu Tergugat menolak dalil tersebut dan mohon Majelis Hakim sependapat dengan Tergugat ;
- 4 Bahwa gugatan Penggugat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 156/Paal Dua atas nama PT. TRIMULIASARANA UTAMA yang kemudian dipisah

habis...../

24.

habis menjadi Sertifikat Hak Guna No. 159/Paal Dua, Sertifikat Hak Guna No. 160/Paal Dua dan Sertifikat Hak Guna No. 161/Paal Dua masing-masing atas

nama PT. TRIMULIASARANA UTAMA, telah lewat waktu (verjaring), karena sesuai keterangan salah satu Penggugat Saudara STEWARD LEOPOLD ALEXANDER SOMPIE, pada persidangan perkara Tata Usaha Negara Nomor : 04/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. yang juga merupakan pula salah satu Penggugat dan Kantor Pertanahan Kota manado selaku Tergugat dihadapan Majelis Hakim (persidangan) dalam acara saksi Penggugat telah dikemukakan bahwa pada bulan Nopember 2003, orang tua Penggugat Alm. EFRAIM SOMPIE pernah menjelaskan kepada Penggugat bahwa tanah yang terletak di Winuangan Lingkungan VI Paal Dua sudah bersertifikat atas nama pihak lain ;

Atas keterangan salah satu Penggugat sebagaimana yang dikemukakan diatas, maka apa yang disyaratkan dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun



1986 yang telah diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah terpenuhi ;

5 Bahwa obyek gugatan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 159/Paal Dua, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 160/Paal Dua dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 161/Paal Dua, masing-masing atas nama PT. TRIMULIASARANA UTAMA yang sebagian telah dipisah atas dasar perbuatan hukum perdata kepada sebagian pihak-pihak penghuni Perumahan Liwas, bahkan diantara pemisahan-pemisahan sertifikat tersebut telah ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik, juga telah dibebankan Hak Tanggungan melalui lembaga keuangan antara lain :

- 1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 198/Paal Dua atas nama BENNY POTOBODA yang dibebankan Hak Tanggungan sesuai Hak Tanggungan No. 070.HT/002-Tik/IV/2002, tanggal 10 April 2002, atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk. berkedudukan di Jakarta melalui Cabang Utama di Manado ;
- 2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 252/Paal Dua atas nama LIE NJAN KHIONG yang dibebankan Hak Tanggungan sesuai Hak Tanggungan No. 119.HT/007-Tik/IX/2002, tanggal 17 september 2002, atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK CENTRAL ASIA Tbk. berkedudukan di Jakarta melalui Cabang Utama di Manado ;

Dengan...../
25.

Dengan demikian proses penerbitan dan pemisahan yang diawali pengukuran atas sertifikat-sertifikat sebagaimana dikemukakan diatas sah dan mempunyai kekuatan hukum yang kuat karena telah diproses sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Berdasarkan uraian jawaban yang dikemukakan diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan memutus dan menetapkan dengan amar putusan sebagai berikut :

- Menolak dalil-dalil gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;
- Menyatakan bahwa terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 156/Paal Dua atas nama PT. TRIMULIASARANA UTAMA yang kemudian dipisah habis



menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 159/Paal Dua, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 160/Paal Dua dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 161/Paal Dua, yang kemudian sebagian dari ketiga buah sertifikat hasil pemisahan dimaksud beralih kepada pihak lain dalam hal ini sebagian penghuni Perumahan Liwas Permai sah dan mempunyai kekuatan hukum yang kuat ;

- Menyatakan bahwa menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;
- Mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya, terhadap eksepsi dan jawaban pihak Tergugat dan Tergugat Intervensi, maka pihak Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Replik atas Eksepsi Tergugat Intervensi pada tanggal 03 Nopember 2004 dan Replik atas Jawaban Tergugat dan Tergugat Intervensi pada tanggal 08 Desember 2004 ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Para Penggugat tersebut pihak Tergugat mengajukan Dupliknya tanggal 10 Januari 2005, yang pada pokoknya bertetap pada Jawabannya, sedangkan pihak Tergugat Intervensi mengajukan Dupliknya pada tanggal 10 Januari 2005 ;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini, baik Replik maupun Duplik para pihak tersebut tidak ditulis ulang, akan tetapi telah dipelajari dan dipertimbangkan dengan seksama ;

Menimbang...../

26.

Menimbang, bahwa dipersidangan untuk mempertahankan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah dimeterai secukupnya serta telah disesuaikan dengan aslinya (kecuali bukti P.6) ;

Alat bukti surat tersebut diberi tanda P.1 sampai dengan P.10, yaitu sebagai berikut :

1. Bukti P.1 : Foto copy Surat Keterangan Warisan, ahli waris dari EFRAIM

SOMPIE. Manado, 18 Maret 2004 ;

2. Bukti P.2 : Foto copy Garisan Tanah Negeri Tikala, Nomor : 30 Folio 12,

tanggal 22 Djuli 1952 ;



3. Bukti P.3 : Foto copy Surat Keterangan Waris, ahli waris dari

FRANS ZAKARIAS SOMPIE ;

4. Bukti P.4 : Foto copy Akte Perkawinan, Nomor : Tiga, tanggal 14

Djanuari 1956 ;

5. Bukti P.5 : Foto copy Kutipan Akta Kematian, No. 114/2004, tanggal 09

Maret 2004 ;

6. Bukti P.6 : Foto copy Surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara, Nomor : 600-373, tanggal 18

Mei 2004, perihal : Realisasi Pengecekan Batas Tanah

FRANS ZAKARIAS SOMPIE ;

7. Bukti P.7 : Foto copy Surat dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional Propinsi Sulawesi Utara, Nomor : 600-337, tanggal 26

26 April 2004, perihal : Pelaksanaan Pengukuran Lokasi Tanah

FRANS ZAKARIAS SOMPIE. dengan lampiran :

1. Rincian Biaya Pengukuran Pemetaan Kadastral ;
2. Kwitansi Pembayaran ;

8. Bukti P.8 : Foto copy Surat Keterangan Dokter Rumah Sakit Pancaran Kasih,

tanggal 16 Desember 2004 ;

9 Bukti P.9 : Foto copy Gambar Situasi, tanggal 14 Mei 2004 ;

10. Bukti P.10: Foto copy Silsilah Keluarga FRANS ZAKARIAS SOMPIE ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, Para Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah, yaitu :

1. Saksi I...../

27.



1. Saksi I : **JANTJE RAMBING**.

- Bahwa benar saksi pernah tinggal di lokasi sekitar Perumahan Liwas Permai, sejak Tahun 1968 sampai dengan Tahun 1976 ;
- Bahwa benar saksi sejak kecil tinggal bersama dengan bekas (mantan) Hukum Tua Hendrik Sampul ;
- Bahwa benar saksi mengetahui dahulu tanah lokasi Perumahan Liwas Permai adalah milik dari SOMPIE ;
 - Bahwa benar saksi pernah melihat SOMPIE datang sendiri dengan bersepeda ke kebun (sekarang Perumahan Liwas Permai), pada Tahun 1973 ;
- Bahwa benar saksi tidak pernah melihat disekitar lokasi tanah Perumahan Liwas Permai ada orang yang mengukur tanah milik dari SOMPIE ;
- Bahwa benar saksi mengetahui sejak Tahun 1980-an, sudah ada rumah-rumah (sekarang Perumahan Liwas Permai) ;
- Bahwa benar saksi mengetahui tanah kebun milik SOMPIE ada orang jaga yaitu LIEN KARADING ;
- Bahwa benar saksi tidak mengetahui ada hubungan keluarga antara SOMPIE dengan LIEN KARADING ;
- Bahwa benar saksi tidak pernah membaca koran tentang dibangun Perumahan Liwas Permai di lokasi tanah tersebut ;
- Bahwa benar saksi tidak mengetahui tanah milik SOMPIE terdaftar pada Register Tanah Desa Paal Dua ;

2. Saksi II : **REGI KAENG**

- Bahwa benar saksi adalah anak dari Penjaga Kebun EFRAIM SOMPIE ;
- Bahwa benar saksi tinggal di lokasi tanah obyek sengketa sejak Tahun 1974 sampai dengan Tahun 1978 ;
- Bahwa benar saksi mengetahui sejak dulu tanah lokasi tersebut adalah milik dari EFRAIM SOMPIE ;
- Bahwa benar saksi tidak pernah melihat petugas-petugas BPN mengukur tanah lokasi tersebut ;
- Bahwa benar saksi mendapat perintah dari Hukum Tua HENDRIK SAMPUL untuk keluar dari lokasi tanah tersebut ;



- Bahwa...../

28.

- Bahwa benar saksi mengetahui Hukum Tua HENDRIK SAMPUL menyuruh mencari orang untuk memotong pohon-pohon milik EFRAIM SOMPIE guna pembangunan perumahan ;
- Bahwa benar saksi tidak pernah mendengar nama LIEN KARADING sebagai Penjaga Kebun milik EFRAIM SOMPIE ;
- Bahwa benar saksi mengetahui pada Tahun 1976, anak-anak EFRAIM SOMPIE pernah datang kelokasi kebun untuk mengambil buah langsa dan rambutan ;
- Bahwa benar saksi mengetahui pada Tahun 1990-an, dilokasi tanah tersebut sudah dibangun Perumahan Liwas Permai ;
- Bahwa benar saksi mengetahui dilokasi tanah milik SOMPIE ditempati oleh orang lain berdasarkan cerita STEWARD LEOPOLD SOMPIE pada Tahun 2003 ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat telah pula mengajukan bukti-bukti surat yang telah dimeterai secukupnya dan telah pula disesuaikan dengan aslinya ;

Alat bukti surat tersebut diberi tanda T.1 sampai dengan T.6, yaitu sebagai berikut :

1. Bukti T.1 : Foto copy Buku Tanah Pendaftaran Peralihan Hak pada
Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 159 / Desa Paal Dua,
tanggal 23 November 1995 atas nama PT. TRIMULIASARANA
UTAMA ;
2. Bukti T.2 : Foto copy Buku Tanah Pendaftaran Peralihan Hak pada
Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 160 / Desa Paal Dua,
tanggal 23 November 1995 atas nama PT. TRIMULIASARANA
UTAMA ;
3. Bukti T.3 : Foto copy Buku Tanah Pendaftaran Peralihan Hak pada
Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 161 / Desa Paal Dua,



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

tanggal 23 November 1995 atas nama PT. TRIMULIASARANA
UTAMA ;

4. Bukti T.4 : Foto copy Surat dari Lurah Kelurahan Paldua Kecamatan Tikala

Kota Manado, Nomor : 020/Palda/8/04, tanggal 30 Agustus

2004, perihal : Pencabutan / Pembatalan Pendaftaran kembali

sebidang tanah atas nama FRANS ZAKARIAS SOMPIE ;

5. Bukti T.5 : Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 252/Paal Dua ;

6. Bukti T.6...../

29.

6 Bukti T.6 : Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 198/Paal Dua ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat
Intervensi juga telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah dimeterai secukupnya
dan telah pula disesuaikan dengan aslinya ;
Alat bukti surat tersebut diberi tanda T.I-1 sampai dengan T.I-11b, yaitu sebagai
berikut :

1. Bukti T.I-1 : Foto copy Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Trimuliasarana

Utama ;

2. Bukti T.I-2 : Foto copy Akta Pernyataan Keputusan Rapat Nomor 37,

tertanggal 08 Juli 1993 ;

3. Bukti T.I-3 : Foto copy Surat Keterangan Hukum Tua Paldua, tertanggal 06

September 1960 ;

4. Bukti T.I-13a : Foto copy Salinan Surat Keterangan Hukum Tua Paal Dua,

tertanggal 06 September 1960 ;

5. Bukti T.I-13b : Foto copy Surat Ukur Desa, tertanggal 19 April 1976 ;



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

6. Bukti T.I-4 : Foto copy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 362/Paal

Dua, tanggal 12 Juni 1979 ;

7. Bukti T.I-5 : Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 159/Paal Dua,

tanggal 23 November 1995 atas nama PT. Trimuliasarana Utama ;

8. Bukti T.I-6 : Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 160/Paal Dua,

tanggal 23 November 1995 atas nama PT. Trimuliasarana Utama ;

9. Bukti T.I-7 : Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 161/Paal Dua,

tanggal 23 November 1995 atas nama PT. Trimuliasarana Utama ;

10. Bukti T.I-8 : Foto copy Akta Jual Beli No. 82/JB/Wenang/X/1995, tanggal

31 Oktober 1995 ;

11. Bukti T.I-9 : Foto copy Akta Jual Beli No. 84/JB/Wenang/XI/1995,

tanggal 01 Nopember 1995;

12. Bukti T.I-10 : Foto copy Akta Jual Beli No. 86/JB/Wenang/XI/1995,

tanggal 07 Nopember 1995;

13. Bukti T.I-11 : Foto copy Akta Jual Beli No. 1400/JB/Kc.Wg-P.II/XIII/1997,

tanggal 08 Desember 1997 ;

14. Bukti T.I-11a...../

30.

14. Bukti T.I-11a: Foto copy Akta Jual Beli No. 64/JB/Kc.Wg-P.II/II/1998,

tanggal 24 Pebruari 1998 ;

15. Bukti T.I-11b: Foto copy Akta Jual Beli No. 68/JB/Kc.Wg-P.II/III/1999,

tanggal 05 Maret 1999 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya disamping mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, pihak Tergugat Intervensi juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan dipersidangan dibawah sumpah, yaitu :

1. Saksi I : **VENTJE ILAT**

- Bahwa benar saksi memiliki dan bertempat tinggal sekarang di Perumahan Liwas Permai Paal Dua Manado ;
- Bahwa benar saksi membeli rumah tersebut dengan cara kredit melalui fasilitas TAPERUM Pegawai Negeri Sipil dari KPR-BTN ;
- Bahwa benar saksi mengetahui ada Perumahan Liwas Permai setelah membaca iklan dari Harian Surat Kabar Manado Post bulan Juli-Agustus 1994 oleh PT. Trimuliasarana Utama ;
- Bahwa benar saksi mengetahui iklan Perumahan Liwas Permai lengkap dengan denah lokasi dan tanda-tanda yang diketahui umum, misalnya Taman Makam Pahlawan (TMP) dan bangunan Sekolah Dasar (SD) ;
- Bahwa benar saksi pada waktu meninjau lokasi Perumahan Liwas Permai, melihat sudah ada rumah-rumah yang dibangun yaitu Blok A dan B dengan jumlah \pm 10 unit rumah ;
- Bahwa benar saksi tidak pernah mendengar dan tidak pernah mengetahui ada orang mengaku lokasi tanah Perumahan Liwas Permai adalah tanah miliknya ;
- Bahwa benar saksi membeli rumah di Perumahan Liwas Permai pada Kantor Pemasaran PT. Trimuliasarana Utama di Jalan Sarapung Manado ;

2. Saksi II : **BENO MANAGU**

- Bahwa benar saksi memiliki dan bertempat tinggal sekarang di Perumahan Liwas Permai Paal Dua Manado ;
- Bahwa benar saksi membeli rumah tersebut dengan cara kredit melalui fasilitas KPR-BTN ;

- Bahwa...../

31.

- Bahwa benar saksi tinggal di Perumahan Liwas Permai sejak bulan April Tahun 1994 ;



- Bahwa benar saksi mengetahui sudah ada rumah-rumah di Perumahan Liwas Permai yaitu Blok A dan B sebanyak ± 20 unit rumah pada waktu mulai tinggal di Perumahan Liwas Permai ;
- Bahwa benar saksi mengetahui ada Perumahan Liwas Permai setelah membaca iklan dari Harian Surat Kabar Manado Post bulan Agustus 1994 ;
- Bahwa benar saksi pernah melihat ada denah lokasi dan fasilitas-fasilitas umum yang mudah diketahui, misalnya Bosowa Motor dan Taman Makam Pahlawan (TMP), yang dimuat pada iklan Harian Surat Kabar Manado Post ;
- Bahwa benar saksi sejak Tahun 1995, selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas rumahnya ;
- Bahwa benar saksi membeli rumah di Perumahan Liwas Permai melalui akad kredit BTN dan menandatangani akta dihadapan PPAT/Notaris Thelma Andries, SH ;
- Bahwa benar saksi tidak pernah mendengar dan mengetahui ada pihak lain yang mengakui tanah di Perumahan Liwas Permai adalah tanah miliknya ;

3. Saksi III : MUHAMMAD SYAFRI KADIR

- Bahwa benar saksi membeli dan memiliki rumah di Perumahan Liwas Permai Paal Dua Manado dari Perusahaan Developer PT. Trimuliasarana Utama ;
- Bahwa benar saksi mengetahui adanya Perumahan Liwas Permai melalui iklan Harian Surat Kabar Manado Post pada bulan Juli – Agustus Tahun 1994 ;
- Bahwa benar saksi menyatakan iklan tersebut berukuran 10x10 cm dengan huruf hitam-putih ;
- Bahwa benar saksi menyatakan iklan Perumahan Liwas Permai tersebut juga memuat denah lokasi dan tanda-tanda fasilitas umum yang mudah diketahui, misalnya Taman Makam Pahlawan (TMP) ;
- Bahwa benar saksi membeli rumah di Perumahan Liwas Permai dengan cara akad kredit melalui KPR-BTN pada Tahun 1996 ;
- Bahwa benar saksi mengetahui di Perumahan Liwas Permai ada rumah milik Manado Post yang dibeli dengan cara barter pemuatan iklan dikoran tersebut ;

- Bahwa...../

32.



- Bahwa benar saksi pada waktu meninjau lokasi, sudah ada rumah-rumah yang selesai dibangun yaitu Blok A ± 15 unit rumah ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan selanjutnya para pihak baik Para Penggugat, Tergugat dan Tergugat Intervensi tidak mengajukan Kesimpulannya dan tidak mengajukan apa-apa lagi dalam persidangan dan selanjutnya mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang bersangkutan dan harus dianggap termuat dalam Putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa maksud gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalamuduknya perkara tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa gugatan Para Penggugat bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara Manado untuk mengadilinya tetapi menjadi kewenangan Peradilan Umum, karena pengumuman atas sertifikat-sertifikat tersebut dilaksanakan pada tanggal 12 Juni 1979 ;
- 2 Bahwa gugatan Para Penggugat prematur karena sertifikat-sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat didasarkan pada akta-akta jual beli sehingga seharusnya menguji secara materil terlebih dahulu melalui Peradilan Umum ;
- 3 Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 159/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 160/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 161/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995, diterbitkan telah lebih dari 5 tahun, maka pihak Para Penggugat tidak dapat lagi menuntut pembatalan atas sertifikat-sertifikat tersebut
- 4 a. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur karena berdasarkan surat gugatan

dinyatakan bahwa penandatanganan surat gugatan adalah LIANTJE WAHA,



JENNY SOMPIE...../

33.

JENNY SOMPIE, STEWARD LEOPOLD ALEXANDER SOMPIE serta

MEIGY MEITHA SOMPIE, akan tetapi dalam surat gugatan ditandatangani

oleh Reinhard M. Mamalu, SH dan Maramis Roringpandey, SH;

b. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 159/Paal Dua, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 160/Paal Dua dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 161/Paal Dua, yang diminta Para Penggugat untuk dibatalkan, terdaftar pada Tergugat bukan atas nama tersebut dalam gugatan melainkan atas nama PT. Trimuliasarana Utama, atas dasar adanya perbuatan hukum perdata ;

c. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 156/Paal Dua atas nama Ibu MEITY MENGKO, telah dipisah habis oleh Tergugat sebelum adanya gugatan ;

Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi dalam eksepsinya tanggal 13 Oktober 2004 menyampaikan pada pokoknya sebagai berikut :

1 a. Bahwa gugatan Para Penggugat bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata

Usaha Negara Manado untuk mengadilinya tetapi menjadi kewenangan

Peradilan Umum, karena pengumuman atas sertifikat - sertifikat tersebut

dilaksanakan pada tanggal 12 Juni 1979 ;

b. Bahwa sertifikat-sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat untuk kepentingan

hukum Tergugat Intervensi didasarkan pada perbuatan perdata yaitu akta-akta

jual beli oleh karenanya sesuai pasal 2 a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986,

tidak termasuk dalam pengertian keputusan Tata Usaha Negara ;



- 2 Bahwa gugatan Para Penggugat prematur karena sertifikat-sertifikat yang diterbitkan oleh Tergugat didasarkan pada akta-akta jual beli sehingga seharusnya menguji secara material terlebih dahulu melalui Peradilan Umum ;
- 3 Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 159/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 160/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995, serta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 161/Paal Dua, tertanggal 27 Oktober 1995, diterbitkan telah lebih dari 5 tahun, maka pihak Para Penggugat tidak dapat lagi menuntut pembatalan atas sertifikat-sertifikat tersebut ;

4.a. Bahwa...../

34.

- 4 a. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur karena berdasarkan surat gugatan dinyatakan bahwa penandatanganan surat gugatan adalah LIANTJE WAHA, JENNI SOMPIE, STEWARD LEOPOLD ALEXANDER SOMPIE serta MEIGY MEITHA SOMPIE, akan tetapi dalam surat gugatan ditandatangani oleh Reinhard M. Mamalu, SH dan Maramis Roringpandey, SH ;
- b. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 156/Paal Dua atas nama Ibu MEITY MENGKO, telah dipisah habis oleh Tergugat sebelum adanya gugatan ini, dengan demikian Para Penggugat memintakan pembatalan atas sertifikat yang telah tidak eksis dalam petitumnya ;
- c. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 159/Paal Dua dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 160/Paal Dua serta Sertifikat Hak Guna Bangunan No.



161/Paal Dua yang dimintakan oleh Para Penggugat untuk dibatalkan, telah

dilakukan perbuatan hukum perdata berupa jual beli dan telah dipisahkan

menjadi 80 (delapan puluh) sertifikat, bahkan diantaranya telah dibebankan hak

tanggungan oleh Bank ;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawaban tertanggal 01 Desember 2004, dalam pokok perkara menyampaikan sebagai berikut :

- 1 Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas ;
- 2 Bahwa Eksepsi Tergugat merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Tergugat ;
- 3 Bahwa dasar kepemilikan Para Penggugat atas tanah yang diatasnya terdapat obyek sengketa tidak benar sama sekali karena tanah tersebut milik dari Lien Karading, juga pendaftaran kembali dalam register tanah Kelurahan Paal Dua Kecamatan Tikala No. 246 folio 229, tanggal 15 Maret 2004, telah dicabut oleh Lurah Paal Dua melalui suratnya dibawah No. 020/Palda/8/04, tanggal 30 Agustus 2004 ;
- 4 Bahwa gugatan Para Penggugat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 156/Paal Dua atas nama PT. Trimuliasarana Utama yang kemudian dipisah habis menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 159/Paal Dua, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 161/Paal Dua, masing-masing atas nama PT. Trimuliasarana Utama telah lewat waktu (verjaring) karena sesuai keterangan

salah...../

35.

salah satu Para Penggugat (STEWART LEOPOLD SOMPIE), pada persidangan perkara Tata Usaha Negara Nomor : 04/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. yang juga merupakan salah satu Para Penggugat dan Kantor Pertanahan Kota Manado selaku Tergugat, dihadapan Majelis Hakim (persidangan) dikemukakan bahwa pada Bulan Nopember 2003, orang tua Para Penggugat Alm. EFRAIM SOMPIE pernah menjelaskan kepada Para Penggugat bahwa



tanah yang terletak di Winuangan Lingkungan IV Paal Dua sudah bersertifikat atas nama pihak lain ;

Atas keterangan salah satu Para Penggugat sebagaimana yang dikemukakan diatas, maka apa yang disyaratkan dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah terpenuhi ;

- 5 Bahwa obyek gugatan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 159/Paal Dua, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 160/Paal Dua dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 161/Paal Dua masing-masing atas nama PT. Trimuliasarana Utama yang sebagian telah dipisah atas dasar perbuatan hukum perdata kepada sebagian pihak-pihak penghuni Perumahan Liwas bahkan diantara pemisahan-pemisahan sertifikat tersebut telah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik juga telah dibebankan hak tanggungan melalui lembaga keuangan ;

Dengan demikian proses penerbitan dan pemisahan yang diawali pengukuran atas sertifikat-sertifikat sebagaimana dikemukakan diatas sah dan mempunyai kekuatan hukum karena telah diproses sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa Tergugat Intervensi didalam Jawabannya tanggal 24 Nopember 2004 tentang pokok perkara pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa dalil Para Penggugat dalam posita nomor 1 yang menyatakan Para Penggugat selaku ahli waris EFRAIM SOMPIE memiliki tanah seluas 185.510,2 m² (seratus delapan puluh lima ribu lima ratus sepuluh koma dua puluh perseratus meter persegi) berdasarkan bukti garisan tanah penduduk Negeri Tikala No. 246 folio 229 tanggal 15 Maret 2004 adalah tidak benar karena bertentangan dengan bukti-bukti yang ada karena pemilik tanah tersebut berdasarkan pendaftaran kembali dalam register tanah Kelurahan Paal Dua Kecamatan Tikala No. 246 folio 229 tanggal 15 Maret 2004 terdaftar atas

nama...../

36.

nama FRANS ZAKARIAS SOMPIE dan bukan atas nama Almarhum EFRAIM SOMPIE ;



- Bahwa Para Penggugat menyatakan tanah yang menjadi obyek sengketa adalah milik EFRAIM SOMPIE ditolak oleh Tergugat Intervensi karenanya Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikannya ;
- Bahwa berdasarkan pasal 20 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961, maka penerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggal dan ternyata obyek sengketa tidak pernah terdaftar atas nama Almarhum EFRAIM SOMPIE ;
- Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan pendaftaran kembali dalam register tanah Kelurahan Paal Dua, Kecamatan Tikala No. 246 folio 229 tanggal 15 maret 2004 adalah tidak berdasar karena pendaftaran kembali tersebut telah dicabut/dibatalkan oleh Lurah Kelurahan Paal Dua Kecamatan Tikala dengan Surat No. 020/Palda/8/04 tanggal 30 Agustus 2004 ;
- Bahwa dalil Para Penggugat dalam posita nomor 4 yang menyatakan bahwa Para Penggugat baru mengetahui penerbitan sertifikat-sertifikat oleh Tergugat baru sejak tanggal 14 Mei 2004 adalah tidak beralasan karena pengumuman atas penerbitan sertifikat-sertifikat telah dilaksanakan pada tanggal 12 Juni 1979 dengan No. 113 dan pada saat Tergugat Intervensi melakukan pemasaran di lokasi Perumahan Liwas Permai antara Tahun 1994 sampai dengan 1996 telah dilakukan beberapa kali pemasaran melalui media cetak berupa iklan dengan ukuran yang cukup besar pada Harian Manado Post dan disertai denah lokasi, karenanya adalah tidak masuk akal apabila para pemilik tanah tidak mengetahui adanya pembangunan perumahan diatas lokasi tanah miliknya ;
- Bahwa dalil Para Penggugat dalam posita nomor 5 ditolak oleh Tergugat Intervensi, karena penerbitan sertifikat No. 159/Paal Dua, No. 160/Paal Dua, No. 161/Paal Dua, masing-masing tetanggal 27 Oktober 1995 telah melalui prosedur yang benar ;
- Bahwa dalil Para Penggugat dalam posita nomor 6 yang menyatakan Para Penggugat maupun ayah Para Penggugat merasa belum pernah menjual, menghibahkan atau mengalihkan dalam bentuk apapun kepada orang lain, adalah tidak benar dan dapat dikategorikan memberikan keterangan palsu

karena...../

37.



karena Tergugat Intervensi dapat membuktikan bahwa obyek sengketa telah dijual oleh FRANS ZAKARIAS SOMPIE kepada LIEN KARADING dengan ketahuan Hukum Tua Tikala Hendrik Polii pada Tahun 1952 seharga Rp.8.000,- (delapan ribu rupiah) dengan dihadiri oleh saksi-saksi berdasarkan Surat Keterangan Hukum Tua Paal Dua tertanggal 06 September 1960 dan telah melihat Kepala Kecamatan Manado Tengah Saudara J. Lakat berdasarkan Register No. 2233/KT/it/1963 ;

- Bahwa dalil Para Penggugat dalam posita nomor 7 ditolak oleh Tergugat Intervensi karena Para Penggugat mengetahui dengan jelas nama yang tertera dalam sertifikat yaitu Ibu MEITY MENGKO, tetapi Para Penggugat tidak berusaha mencari Ibu MEITY MENGKO sehingga Tergugat Intervensi keberatan atas permohonan Para Penggugat yang meminta Majelis memerintahkan Tergugat agar membawa sertifikat yang menjadi obyek sengketa ;
- Bahwa dalil Para Penggugat dalam posita nomor 8, ditolak oleh Tergugat Intervensi dan mohon Para Penggugat membuktikan kalau Almarhum ayah Para Penggugat telah menanam 50 (lima puluh) pohon kelapa dan pohon tahunan lainnya diatas obyek sengketa ;
- Bahwa berdasarkan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena penerbitan sertifikat-sertifikat tersebut telah terbit lebih dari 5 (lima) Tahun, maka Para Penggugat tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya ;
- Bahwa dalam petitum nomor 2.1, Para Penggugat meminta pembatalan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 156/Paal Dua atas nama Ibu MEITY MENGKO, padahal sertifikat tersebut telah dipisah habis oleh Tergugat sebelum adanya gugatan ini ;
- Bahwa dalam petitum nomor 2.2 sampai dengan 2.4, Para Penggugat meminta pembatalan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 159/Paal Dua dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 160/Paal Dua serta Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 161/Paal Dua kesemuanya atas nama Ibu MEITY MENGKO akan tetapi pada kenyataannya sertifikat-sertifikat tersebut telah diperjualbelikan pada Tahun 1995 berdasarkan Akte Jual Beli kepada PT.



Trimuliasarana Utama dan oleh PT. Trimuliasarana Utama diatas lahan

tersebut...../

38.

tersebut telah dibangun Perumahan Sederhana KPR-BTN setempat dikenal sebagai Kompleks Perumahan Liwas Permai, sebagian besar pembeli melalui fasilitas kredit KPR-BTN serta sertifikat-sertifikat yang menjadi obyek sengketa telah dipisahkan menjadi 80 sertifikat ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat, maka Para Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 07 Oktober 2004, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Menolak Eksepsi kompetensi absolut ;
- 2 Menolak Eksepsi gugatan prematur ;
- 3 Menolak Eksepsi lewat waktu ;
- 4 a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat didasarkan pada Kuasa

Khusus Para Penggugat tanggal 09 Agustus 2004, oleh karenanya gugatan

Para Penggugat ditandatangani oleh Kuasa Hukum ;

- b. Bahwa Eksepsi Tergugat dalam sidang tanggal 01 September 2004, diterima

Para Penggugat karena merupakan jawaban atas permohonan Para

Penggugat dan untuk itu Para Penggugat dapat merubah gugatan tersebut

dalam obyek sengketa sebagai berikut :

- 1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 156/Paal Dua, diterbitkan tanggal 21 Juni 1995 atas nama Ibu MEITY MENGKO, telah dipisah habis menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan kepemilikan atas nama PT. Trimuliasarana Utama ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 159/Paal Dua, diterbitkan tanggal 27 Oktober 1995 atas nama PT. Trimuliasarana Utama ;
- 3 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 160/Paal Dua, diterbitkan tanggal 27 Oktober 1995 atas nama PT. Trimuliasarana Utama ;
- 4 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 161/Paal Dua, diterbitkan tanggal 27 Oktober 1995 atas nama PT. Trimuliasarana Utama ;
- 5 Bahwa selanjutnya dari sertifikat tersebut diatas telah diterbitkan sertifikat-sertifikat baru yang belum diketahui oleh Para Penggugat ;

Menimbang...../

39.

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat Intervensi tanggal 13 Oktober 2004, maka Para Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 03 Nopember 2004, yang pada pokoknya menolak 4 (empat) hal yang dikemukakan oleh Tergugat Intervensi dalam eksepsinya yang telah disempurnakan pada persidangan tanggal 20 Oktober 2004 ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 08 Desember 2004 atas Jawaban Tergugat dalam pokok perkara dan atas Jawaban Tergugat Intervensi atas pokok perkara ;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat, maka Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 10 Januari 2005 ;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat, maka Tergugat Intervensi telah mengajukan Duplik tertanggal 10 Januari 2005 ;

Menimbang, bahwa terlepas dari jawab menjawab antara Para Penggugat dengan Tergugat dan Tergugat Intervensi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek gugatan dari Para Penggugat untuk mohon dibatalkan adalah Keputusan Tata Usaha Negara sebagai berikut :

- 1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 156/Paal Dua yang diterbitkan tanggal 21 Juni 1995, luas 18.075 m² atas nama Ibu MEITY MENGKO, telah dipisahkan

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)



habis menjadi sertifikat hak guna bangunan dengan kepemilikan atas nama PT. Trimuliasarana Utama ;

- 2 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 159/Paal Dua yang diterbitkan tanggal 27 Oktober 1995, luas 6.652 m² atas nama PT. Trimuliasarana Utama ;
- 3 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 160/Paal Dua yang diterbitkan tanggal 27 Oktober 1995, luas 4.132 m² atas nama PT. Trimuliasarana Utama ;
- 4 Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 161/Paal Dua yang diterbitkan tanggal 27 Oktober 1995, luas 7.154 m² atas nama PT. Trimuliasarana Utama ;
- 5 Menyatakan batal seluruh sertifikat yang diterbitkan berdasarkan sertifikat-sertifikat yang menjadi obyek sengketa tersebut diatas ;

Menimbang...../

40.

Menimbang, bahwa didalam Jawaban Tergugat dalam pokok perkara butir 4, dikatakan bahwa gugatan Para Penggugat atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 156/Paal Dua atas nama PT. Trimuliasarana Utama yang kemudian dipisah habis menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 159/Paal Dua, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 160/Paal Dua dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 161/Paal Dua, masing-masing atas nama PT. Trimuliasarana Utama, telah lewat waktu karena sesuai keterangan salah seorang Para Penggugat yaitu Saudara STEWARD LEOPOLD SOMPIE, pada persidangan perkara Tata Usaha Negara Nomor : 04/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. dihadapan Majelis Hakim (dalam persidangan) telah dikemukakan bahwa pada bulan Nopember 2003, orang tua Para Penggugat Almarhum EFRAIM SOMPIE pernah menjelaskan kepada Para Penggugat, bahwa tanah yang terletak di Winuangan Lingkungan VI Paal Dua sudah bersertifikat atas nama orang lain. Atas keterangan salah satu Para Penggugat sebagaimana dikemukakan diatas, maka apa yang disyaratkan dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah terpenuhi ;



Menimbang, bahwa Majelis berpendapat bahwa Jawaban Tergugat tersebut adalah Jawaban dalam Eksepsi, karena mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan, sehingga Majelis mempertimbangkannya terlebih dahulu ;

Menimbang, bahwa tanah yang menjadi obyek gugatan dalam sengketa Nomor : 04/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. dengan tanah obyek gugatan dalam sengketa Nomor : 06/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. adalah dalam satu hamparan/bersambungan/berbatasan sesuai keterangan Kuasa Hukum Para Penggugat dengan Kuasa Hukum Tergugat Intervensi pada waktu pemeriksaan lokasi ;

Menimbang, bahwa obyek gugatan dalam sengketa Nomor : 04/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. dan obyek gugatan dalam sengketa Nomor : 06/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. adalah sama menjadi lokasi dari Perumahan Liwas Permai (sesuai keterangan Kuasa Hukum Para Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat Intervensi pada waktu pemeriksaan lokasi) ;

Menimbang, bahwa apabila salah seorang Para Penggugat diberi tahu oleh almarhum ayah Para Penggugat pada bulan Nopember 2003 dalam obyek gugatan sengketa Nomor : 04/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. maka karena tanah yang menjadi

obyek...../
41.

obyek gugatan dalam sertifikat yang menjadi obyek gugatan dalam sengketa Nomor : 06/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. adalah satu hamparan/bersambungan/berbatasan, dengan demikian kesimpulan Majelis adalah sama dengan memberitahukan juga dengan tanah yang dalam gugatan sengketa Nomor : 06/G.TUN/2004/PTUN.Mdo, sehingga Para Penggugat telah mengetahui adanya sertifikat atas nama orang lain diatas tanah yang dalam sertifikat yang menjadi obyek gugatan dalam sengketa Nomor: 06/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. adalah pada bulan Nopember 2003 ;

Menimbang, bahwa saksi dari Tergugat Intervensi VENTJE ILAT, memberikan kesaksiannya dibawah sumpah, antara lain mengatakan :

- Bahwa saksi mengetahui ada Perumahan Liwas Permai setelah membaca iklan dari Harian Surat Kabar Manado Post, bulan Juli-Agustus 1994 oleh PT. Trimuliasarana



Utama, iklan tersebut disertai dengan denah lokasi dan tanda-tanda yang diketahui oleh umum yaitu Taman Makam Pahlawan (TMP) dan Sekolah Dasar (SD) ;

- Bahwa saksi membeli rumah di Perumahan Liwas Permai pada Kantor Pemasaran PT. Trimuliasarana Utama, di Jalan Sarapung Manado dan saksi menempati rumah di Perumahan Liwas Permai bulan Pebruari Tahun 1995 ;
- Bahwa saksi setelah iklan Manado Post pada bulan Juli – Agustus 1994, pergi meninjau lokasi Perumahan Liwas Permai dan ternyata sudah ada rumah-rumah yang dibangun yaitu Blok A dan Blok B dengan jumlah ± 10 (sepuluh) unit rumah ;

Menimbang, bahwa saksi dari Tergugat Intervensi BENO MANAGU memberikan kesaksiannya dibawah sumpah, antara lain mengatakan :

- Bahwa saksi memiliki rumah dan bertempat tinggal di Perumahan Liwas Permai Paal Dua Manado;
- Bahwa saksi membeli rumah itu dengan cara kredit melalui fasilitas KPR-BTN;
- Bahwa saksi tinggal di Perumahan Liwas Permai sejak bulan April Tahun 1994 dan telah terdapat rumah-rumah yang dibangun di Blok A dan Blok B ± 20 (dua puluh) unit rumah ;
- Bahwa saksi mengetahui ada Perumahan Liwas Permai, setelah membaca iklan pada Harian Surat Kabar Manado Post, bulan Agustus 1994 lengkap dengan denah lokasi dan petunjuk yang mudah diketahui umum seperti Bosowa Motor dan Taman Makam Pahlawan (TMP) ;

Menimbang...../

42.

Menimbang, bahwa saksi dari Tergugat Intervensi MUHAMAD SYAFRI KADIR, memberikan kesaksiannya dibawah sumpah, antara lain mengatakan :

- Bahwa saksi membeli tanah dan rumah di Perumahan Liwas Permai Paal Dua Manado dari Perusahaan Developer PT. Trimuliasarana Utama di Manado ;
- Bahwa saksi mengetahui adanya Perumahan Liwas Permai, melalui iklan Harian Surat Kabar Manado Post, pada bulan Juli sampai dengan Agustus 1994. Iklan tersebut berukuran 10 x 10 cm dengan huruf hitam putih, lengkap dengan denah lokasi dan tanda-tanda fasilitas umum seperti Taman Makam Pahlawan (TMP) ;



- Bahwa pada waktu saksi meninjau lokasi sudah ada rumah-rumah yang dibangun dan sudah selesai di Blok A \pm 15 (lima belas) unit rumah ;

Menimbang, bahwa didalam persidangan tanggal 23 Maret 2005, Ketua Majelis Hakim menanyakan kepada Kuasa Hukum Para Penggugat mengenai pekerjaan EFRAIM SOMPIE pada masa hidupnya, karena Kuasa Hukum Para Penggugat pada waktu pemeriksaan persiapan mengatakan pekerjaan almarhum EFRAIM SOMPIE pada masa hidupnya adalah bekerja dikapal, maka Kuasa Hukum Para Penggugat menjawab pekerjaan EFRAIM SOMPIE adalah bisnis bukan pelaut, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa EFRAIM SOMPIE tetap berada di Manado yaitu di Paal Dua bukan dilaut ;

Menimbang, bahwa EFRAIM SOMPIE pada masa hidupnya bertempat tinggal di Kelurahan Paal Dua, Lingkungan III No. 5 Manado ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat bertempat tinggal di Paal Dua, Lingkungan III Manado ;

Menimbang, bahwa obyek sengketa terletak di lokasi Kelurahan Paal Dua Manado ;

Menimbang, bahwa jarak antara tempat tinggal EFRAIM SOMPIE dan Para Penggugat dengan lokasi obyek sengketa \pm 2 km ;

Menimbang, bahwa EFRAIM SOMPIE meninggal pada tanggal 11 Maret 2004 di Kelurahan Paal Dua Lingkungan I Manado ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Tergugat Intervensi yaitu VENTJE ILAT, BENO MANAGU dan MUHAMAD SYAFRI KADIR, bahwa

para...../

43.

para saksi mengetahui adanya Perumahan Liwas Permai adalah melalui iklan pada Harian Manado Post pada bulan Juli sampai dengan Agustus 1994 lengkap dengan denah lokasi dan petunjuk yang mudah diketahui oleh umum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi-saksi tersebut pada Tahun 1994 telah dibangun rumah-rumah di Perumahan Liwas Permai sebanyak \pm 15 rumah ;



Menimbang, bahwa pada waktu itu EFRAIM SOMPIE masih hidup ;

Menimbang, bahwa jarak rumah tinggal dari EFRAIM SOMPIE dan Para Penggugat dengan lokasi Perumahan Liwas Permai hanya \pm 2 km dan iklan yang diberitakan di Harian Surat Kabar Manado Post dari bulan Juli sampai dengan Agustus 2004 adalah tidak logis apabila tidak diketahui oleh EFRAIM SOMPIE dan Para Penggugat dalam selang Tahun 1994 sampai dengan Tahun 2003 ;

Menimbang, bahwa meskipun Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat telah mengetahui sekitar Tahun 1994 sampai dengan Tahun 2003, akan tetapi untuk membuktikan tanggal, bulan dan tahun Para Penggugat mengetahuinya, maka Majelis Hakim mendasarkan pada keterangan saksi dan keterangan salah seorang Para Penggugat dipersidangan sengketa Nomor : 04/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. karena lokasi obyek gugatannya dengan lokasi obyek gugatan sengketa Nomor : 06/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. adalah satu hamparan ;

Menimbang, bahwa saksi dari Para Penggugat, yaitu JANTJE RAMBING memberikan kesaksiannya dibawah sumpah, antara lain mengatakan :

- Bahwa saksi mengetahui sejak Tahun 1980-an sudah ada rumah-rumah yang sekarang Perumahan Liwas Permai ;
- Bahwa saksi tinggal ditempat mantan Hukum Tua dan saksi tahu tanah Perumahan Liwas Permai adalah milik dari SOMPIE dan dijaga oleh LIEN KARADING ;
- Bahwa saksi tidak pernah membaca koran tentang dibangun Perumahan Liwas Permai dilokasi tanah dari SOMPIE ;

Menimbang, bahwa saksi dari Para Penggugat yaitu REGI KAENG memberikan kesaksiannya dibawah sumpah antara lain mengatakan :

- Bahwa saksi mengetahui dilokasi tanah milik SOMPIE sudah ditempati orang lain berdasarkan cerita STEWARD LEOPOLD SOMPIE pada Tahun 2003 ;

- Bahwa...../

44.

- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut milik dari EFRAIM SOMPIE, karena saksi adalah anak dari penjaga kebun EFRAIM SOMPIE, akan tetapi saksi



tidak kenal dan tidak pernah dengan dengan LIEN KARADING sebagai penjaga kebun ;

Menimbang, bahwa berdasarkan kesaksian dari saksi Para Penggugat yaitu REGI KAENG yang mengatakan sesuai cerita STEWARD LEOPOLD SOMPIE (salah satu dari Para Penggugat) pada Tahun 2003 bahwa tanah milik SOMPIE sudah ditempati oleh orang lain ;

Menimbang, bahwa kesaksian tersebut dihubungkan dengan Jawaban Tergugat dalam pokok perkara butir 4, yang menurut pendapat Majelis Hakim Jawaban tersebut adalah masuk dalam Eksepsi karena mengenai tenggang waktu yaitu menurut keterangan STEWARD LEOPOLD SOMPIE dalam persidangan perkara Nomor : 04/G.TUN/2004/PTUN.Mdo. yang mana orang tua Para Penggugat yaitu EFRAIM SOMPIE memberitahu kepada STEWARD LEOPOLD SOMPIE, pada Nopember 2003 bahwa tanah yang terletak di Winuangan Paal Dua yaitu dilokasi Perumahan Liwas Permai telah bersertifikat atas nama orang lain ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Jawaban Tergugat dan keterangan saksi pihak Para Penggugat dapat dibuktikan bahwa EFRAIM SOMPIE pada masa hidupnya dan Para Penggugat telah mengetahui adanya sertifikat atas nama orang lain ditanah yang dalam sertifikat obyek sengketa yaitu bulan Nopember 2003, sedangkan gugatan didaftarkan pada tanggal 01 Juli 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga gugatan Para Penggugat telah lewat waktu karenanya dinyatakan tidak diterima ;

Menimbang, bahwa karena gugatan dinyatakan tidak diterima, maka eksepsi yang lain dan pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat;

Mengingat pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan sengketa ini ;

MENGADILI...../

45.



M E N G A D I L I

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Membebaskan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar
Rp.1.917.000,- (satu juta sembilan ratus tujuh belas ribu rupiah) ;

Demikianlah Putusan ini diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, pada hari Kamis, tanggal 24 Maret 2005, oleh Kami NETTY SOMPIE, SH sebagai Hakim Ketua Majelis, YARWAN, SH dan ABDULLAH RIZIKI ARDIANSYAH, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota ;

Putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari RABU, tanggal 30 Maret 2005, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh WILLIAM KAUNANG, S.Sos sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat Intervensi.

HAKIM ANGGOTA

ttd

YARWAN, SH.

HAKIM ANGGOTA

ttd.

A. RIZIKI ARDIANSYAH, SH

HAKIM KETUA MAJELIS,

Meterai + ttd

NETTY SOMPIE, SH.

PANITERA PENGGANTI,

ttd.

WILLIAM KAUNANG, S.Sos



PERINCIAN BIAYA PERKARA

NOMOR : 06/G.TUN/2004/PTUN.MDO.

1. Administrasi	: Rp. 50.000,-
2. Surat Panggilan	: Rp. 340.000,-
3. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 1.500.000,-
4. Meterai	: Rp. 24.000,-
5. Redaksi	: Rp. 3.000,-

Jumlah : Rp. 1.917.000,-

(satu juta sembilan ratus tujuh belas ribu rupiah)