



**PUTUSAN**

**NOMOR : 29/G/2024/PTUN.Mdo**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA MANADO**

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

**FRANGKY EDUARD WURANGIAN**, Kewarganegaraan Indonesia,  
Tempat tinggal di Pateten Dua Lingk I, Kecamatan  
Aertembaga, Kota Bitung, Pekerjaan Wiraswasta,  
Domisili elektronik: [wurangian\\_f@yahoo.com](mailto:wurangian_f@yahoo.com);

Dalam hal ini diwakili kuasanya :

1. Deky Frangky Albert Onibala, S.H.;
2. Steve Sonny Winston Mokodompit, S.H.;

Keduanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan  
Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Pengacara Deky  
F.A Onibala, S.H.& Rekan, yang beralamat di Perum  
New Buha Grya Permai Blok I No. 20-21, Kelurahan Buha  
Lingkungan IV, Kecamatan Mapanget, Kota Manado,  
Domisili elektronik [onibaladeky1@gmail.com](mailto:onibaladeky1@gmail.com),  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 24 April 2023;

Selanjutnya di sebut sebagai Penggugat;

**Lawan**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOLAANG  
MONGONDOW**, Tempat kedudukan di Jalan Raya Trans  
Sulawesi, Kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang  
Mongondow, Provinsi Sulawesi Utara;

Hal. 1 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Nama : Jeine Leyliana Robot, S.H.,M.Si;  
Jabatan : Plt. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. Nama : Isabella Sharon Lapod, S.H.;  
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;
3. Nama : Elfira Jistica Paputungan, S.H.;  
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;

Ketiganya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow, memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow yang berkedudukan di Jalan Raya Trans Sulawesi, Kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongondow, Provinsi Sulawesi Utara, Domisili elektronik: [atrbpnbolmong@gmail.com](mailto:atrbpnbolmong@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:412/SKu-71.01.MP.02.02 /XI/2023, Tanggal 06 November 2023;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 29/PEN-DIS/2023/PTUN/Mdo tanggal 27 Oktober 2023 tentang Penetapan Lolos Dismissal ;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 29/PEN.MH/2023/PTUN Manado tanggal 27 Oktober 2023 tentang Penunjukkan Majelis Hakim ;
3. Surat Penunjukan Panitera Nomor 29/PEN.PP/2023/PTUN Manado tanggal 27 Oktober 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti ;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 29/PEN-PP/2023/PTUN.Mdo tanggal 27 Oktober 2023 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan ;

Hal. 2 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 29/PEN-HS/2023/PTUN.Mdo tanggal 27 November 2023 tentang Penetapan Hari Persidangan ;
6. Telah mempelajari dan memeriksa berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak serta keterangan saksi di persidangan ;

## TENTANG DUDUK SENGKETANYA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 19 Oktober 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tanggal 27 Oktober 2024 dibawah register perkara Nomor 29/G/2023/PTUN.Mdo dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 27 November 2023 , yang mengemukakan hal – hal sebagai berikut :

### I. OBJEK GUGATAN :

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah :

- Sertifikat Hak Milik Nomor:126 Tertanggal 30 Maret 1985, Desa Pinogaluman/Surat ukur sementara Nomor:323/1985 Tertanggal 30 Maret 1985, seluas ± 1.625 M2 atas nama SyanTeopilus Tamaka.

Bahwa Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara, yang memenuhi syarat sebagaimana ditetapkan pada pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh tergugat yang berisi Tindakan Hukum Tata Usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang sifatnya ;

- Kongkret : karena Objek Sengketa tersebut nyata-nyata dibuat oleh para Tergugat, tidak abstrak, tetap berwujud tertentu, dan dapat ditentukan apa yang dilakukan yaitu menyebabkan Tumpang tindis hak atas tanah.

Hal. 3 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Individual : Karena Surat Keputusan yang dikeluarkan Tergugat tersebut ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang atau badan Hukum Perdata dan bukan untuk umum.
- Final : Karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu baik bersifat horizontal maupun vertical dengan demikian objek sengketa dalam perkara a quo, telah bersifat definitif dan telah menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

Sehingga dengan demikian memenuhi unsur pasal 1 angka 9 undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jo Pasal 1 angka 7 dan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

## I. KEPENTINGAN PENGGUGAT

1. Bahwa objek sengketa yang terbit pada tanggal 30 Maret 1985, Perolehan haknya didasarkan pada Risala Lelang Nomor : 66/1990-91 tertanggal 18 Desember 1990 dan dikuasai secara terus menerus, sehingga penggugat telah mengurus, mengelola dan menempatinnya selama ± 33 tahun.
2. Bahwa Penggugat sangat dirugikan karena diatas tanah tersebut telah terbit objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor : 126 Tertanggal 30 Maret 1985;
3. Bahwa oleh karena belum memiliki Sertifikat Penggugat tidak dapat menjual atau mengadaikan tanah tersebut, sehingga penggugat sangat dirugikan.

## II. UPAYA ADMINISTRASI

1. Bahwa Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow melalui Surat Keberatan yang dikirim melalui PT. Pos Indonesia pada tanggal 16 Juni 2023 dengan barcode/resie pengiriman Nomor P2306160045956, kemudian diterima

Hal. 4 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 19 Juni 2023 oleh Yuniar Ishak I(Pegawai). dan mendapatkan balasan pada tanggal 11 Agustus 2023 dengan inti dari isi balasannya yaitu bahwa penggugat harus mengajukan gugatan ke pengadilan;

2. Bahwa sesuai dengan peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Sengketa Administrasi Pemerintah; Penyelesaian setiap sengketa Tata Usaha Negara dilakukan setelah menempuh upaya administrasi yaitu Penggugat telah mengirimkan surat keberatan atau banding administrasi kepada Tergugat.

### III. TENGGANG WAKTU

1. Bahwa diketahuinya objek segketa berlaku dan harus dibatalkan, yakni pada tanggal 18 September 2023 melalui Plt. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan sengketa Kantor Pertanahan Bolaang Mongondow, 'Jeine Leyliana Robot, SH., M.si' yang menyatakan bersedia menerima permohonan Peralihan Hak Lelang namun meminta penggugat memenuhi semua syarat termasuk putusan pengadilan.
2. Bahwa Gugatan ini diajukan melalui Pendaftaran online atau e court dikepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 26 Oktober 2023;
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 55 UU Nomor 1986 tentang pengadilan Tata Usaha Negara jo Bagian V 3 Surat edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991, tentang petunjuk PTUN, yang menyatakan bahwa pangajuan gugatan TUN harus diajukan dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak diumumkan, diketahui serta diterimanya objek sengketa.

### IV. DASAR GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah Ahli waris Pemenang Lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado-Sulut.

Hal. 5 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada Tanggal 20 bulan Juli tahun 1982 Tanah dengan luas  $\pm$  1.625 m2 berikut bangunan di atasnya, terletak di Desa Pinogaluman, kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongondow - Sulawesi Utara, dengan batas batas: Utara Jalan Ke Labuan Uki, Timur Jalan Trans Sulawesi, Selatan Kel Mongkol Robot, Barat J. Rompas, menjadi objek jaminan atas pinjaman kredit, dan tercatat pada buku besar Bank BRI cab. Kotamobagu-Sulawesi utara Nomor : 14-52;
3. Bahwa pada saat diajukan sebagai Jaminan, tanah tersebut belum memiliki sertifikat; dan pada masa mengangsur ditahun 1983-1984, debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban angsurannya dan menyebabkan kredit tersebut macet;
4. Bahwa pada tanggal 5 Oktober Tahun 1985 diserahkan Surat Pengantar Penyerahan Kredit Macet oleh Bank BRI cab. Kotamobagu ke Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Sulawesi Utara;
5. Bahwa pada tanggal 9 Juni & 6 Juli 1988 diterbitkan dan disampaikan Surat Paksa Nomor Sp.088 & 117/PUPN.12/88;
6. Bahwa pada hari selasa tanggal 14 Maret 1989 diterbitkan dan disampaikan Berita Acara Penyitaan Nomor : BA 41/SKP/PUPN.12/1989 perihal telah melaksanakan sita oleh Lembaga Keuangan Republik Indonesia – Panitia Urusan Piutang Negara Sulawesi Utara-Manado;
7. Bahwa pada Tanggal 19 Agustus 1989 diterbitkan surat Keputusan No : Kep 74/SKPBS/PUPN.12/1989 oleh Ketua panitia Urusan Piutang Negara Cabang Sulawesi Utara. tentang Penjualan Barang Jaminan Dan Harta Milik;
8. Bahwa pada tanggal 13 Desember 1990 Departemen Keuangan Negara Republik Indonesia Satuan Tugas Badan Urusan Piutang Negara Wilayah Sulawesi Utara Jl. Betesda no 63 Manado, menerbitkan dan mengirimkan Surat Nomor : s.2569/SATGAS.11/XII/1990 *Perihal* Pendaftaran barang sitaan Negara yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertahanan kabupaten Bolaang Mongondow;

Hal. 6 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa pada jam (10:00) pagi, hari selasa tanggal 18 Desember 1990 Lelang umum diselenggarakan dan turut menjadi peserta sekaligus pemenang lelang adalah pihak penggugat dalam hal ini Nenek Penggugat. dan sejak menang lelang, secara terus menerus ( $\pm$  33 Tahun) pemenang lelang/ahli warisnya menempati, mengurus dan mengelola Objek Lelang tersebut;
10. Bahwa Objek Lelang yang dimenangkan adalah Tanah Pekarangan luas  $\pm$  1.625 m2 berikut bangunan di atasnya, terletak di Desa Pinogaluman, kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongondow - Sulawesi Utara, dengan batas batas :
- Utara : Jalan Ke Labuan Uki  
Timur : Jalan Trans Sulawesi  
Selatan : Kel Mongkol Robot  
Barat : J. Rompas;
11. Bahwa sertifikat atas Objek lelang tersebut tidak diterima oleh pemenang lelang, karena pada saat pengajuan kredit sertifikat tersebut belum ada.
12. Bahwa sejak tahun 1990 penggugat telah menempati Objek lelang tersebut. dimana sejak awal Objek Lelang tersebut dikuasai oleh pemenang lelang yakni nenek Penggugat yang telah meninggal pada tanggal 5 Oktober 1998, kemudian setelah pemenang lelang meninggal objek lelang tersebut dikuasai oleh ayah penggugat sebagai penerima warisan yang juga telah meninggal pada tanggal 25 Desember 2000, sehingga Objek lelang tersebut dikuasai oleh anaknya dalam hal ini pihak penggugat sampai sekarang.
13. Bahwa pada tanggal 30 Maret 1985 sertifikat dalam hal ini objek sengketa diterbitkan tanpa memperhatikan hal-hal berikut :
- Pemohon yang tercatat sebagai Pemegang hak telah meninggal  $\pm$  1 tahun sebelum penerbitannya yakni pada tanggal 10 Juni 1984.
  - Telah dijadikan Barang jaminan atas pinjaman/kredit,  $\pm$  3 tahun sebelum penerbitannya.

Hal. 7 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



- Bermasalah karena dalam status Kredit macet.

Sehingga penerbitannya mengabaikan Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pasal 3 ayat 2a yang menyebutkan; sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan Penyelidikan riwayat bidang tanah, jo Peraturan Menteri Agraria No 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara, dan Hak Pengelolaan Pasal 106 sertifikat dapat dibatalkan karena (1) cacat hukum Administratif dan pasal 107 (i) Kesalahan lain yang bersifat administratif;

14. Bahwa Alas hak Penggugat dalam hal ini Risalah Lelang menurut Surat Deputy Menteri Negara Agraria No.S.329/PW/1994 tanggal 18 Febuari 1994; adalah Suratnya-membatalkan Sertifikat Tanah yang lama, sehingga peralihan hak tanah berdasar lelang eksekusi tersebut dapat dilaksanakan;

15. Bahwa Alas Hak penggugat; Risalah Lelang termasuk Akta otentik menurut pasal 37-39 Undang-undang Vendum Reglement, sehingga Kekuatan Pembuktian Risalah Lelang terdiri dari kekuatan lahir, Formil dan materil sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

16. Bahwa menurut Kaidah Hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 314 K/TUN/1996 tertanggal 29 Juli 1998, Objek lelang yang dibeli melalui Pembelian tanah lelang eksekusi pengadilan yang dilaksanakan oleh kantor lelang negara. harus mendapat perlindungan hukum, karena itu penguasaan sertifikat atas tanah tersebut oleh pemerintah daerah adalah tidak sah dan sertifikat hak miliknya harus dinyatakan batal demi hukum;

17. Bahwa berdasarkan Pasal 53 (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh karena suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis ke Pengadilan Tata Usaha Negara."

Hal. 8 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa Pasal 53 (2) Undang – Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan “alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan asas-asas pemerintahan yang baik.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka kami Mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

1. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor : 126 Tertanggal 30 Maret 1985, Desa Pinogaluman, / Surat ukur sementara Nomor ; 323/1985 Tertanggal 30 Maret 1985, seluas  $\pm$  1.625 M2 atas nama Syan Teopilus Tamaka.
2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor : 126 Tertanggal 30 Maret 1985, Desa Pinogaluman, / Surat ukur sementara Nomor ; 323/1985 Tertanggal 30 Maret 1985, seluas  $\pm$  1.625 M2 atas nama Syan Teopilus Tamaka.
3. Mewajibkan Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 11 Desember 2023 yang diserahkan pada persidangan tanggal 12 Desember 2023, yang mengemukakan hal – hal sebagai berikut ;

## **A. LATAR BELAKANG TERBITNYA KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA**

1. Bahwa adapun yang menjadi dasar Hukum Penerbitan Objek Perkara a

Hal. 9 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



*quo :*

- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-dasar Pokok Agraria;
- Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 2. Bahwa objek gugatan Sertipikat Hak Milik No. 126/Pinogaluman yang telah diterbitkan sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP No.10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam hal ini tidak ada prosedur administrasi sesuai peraturan perundang-undangan yang dilanggar atau tidak dipenuhi.

#### **B. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Tergugat membantah gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya, kecuali atas hal-hal yang secara tegas diakui dalam Jawaban ini;
2. Bahwa gugatan telah daluarsa/ telah melewati tenggang waktu untuk menggugat berdasarkan Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 Jo. Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi " Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan dan atau Pejabat Tata Usaha Negara". Yang dimana pada Objek Perkara ini Sertipikat terbit tahun 1985 tetapi baru digugat tahun 2023 sudah daluarsa untuk menggugat;

Hal. 10 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



3. Bahwa Tergugat sudah benar melakukan penerbitan sertipikat tersebut juga sudah melakukan dengan itikad baik berdasarkan asas kepastian hukum, asas kecermatan dan asas profesionalisme sesuai prosedur yang berlaku pada saat itu;
4. Bahwa gugatan Penggugat adalah *obscuur libel* karena dalam perkara ini objek perkara *a quo* tidak tertuang dalam Akta Risalah Lelang No. 66/1990-91 tanggal 18 Desember 1990 yang dibuat oleh Sokur sebagai Pejabat Lelang Kelas I/Kepala Kantor Lelang Negara Manado;
5. Bahwa Penggugat tidak mempunyai *legal standing/kepentingan hukum* untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara dikarenakan objek perkara sudah terbit 5 tahun sebelum pelaksanaan lelang eksekusi umum sehingga secara yuridis formal kepentingannya tidak terkena oleh akibat hukum penerbitan Sertipikat objek perkara *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat;
6. Kewenangan Mengadili :
  - Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidaklah berwenang memeriksa, ataupun mengadili objek perkara *aquo* dikarenakan objek perkara telah dilakukan penerbitan hak atas tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
  - Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa objek perkara adalah milik dari Penggugat sebagaimana posita gugatan sehingga dalam perkara ini yang dipermasalahkan adalah kepemilikan sehingga bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk Memeriksa dan Mengadili dan Memutuskan Perkara *A quo*. Dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak secara tegas atau dinyatakan tidak dapat diterima karena isi dan tujuan gugatan Penggugat bertolak belakang sesuai dengan Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang No. 9 Tahun 2004 Pasal 53 ayat (1) dan menjadi kewenangan Peradilan Umum (Perdata);

Hal. 11 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa untuk membuktikan suatu kepemilikan yang jelas dan pasti terlebih dahulu pihak Penggugat menyelesaikannya secara kepemilikan lewat Peradilan Umum agar ditemukan suatu kepastian hukum atas Objek Perkara *a quo*;
- 7. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Prulium litis Consortium*) :
  - Bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita gugatan bahwa telah dilaksanakan sita dan lelang umum oleh Lembaga Keuangan Republik Indonesia-Panitia Urusan Piutang Negara Sulawesi Utara – Manado, berdasarkan hal tersebut diatas seharusnya Lembaga Keuangan Republik Indonesia-Panitia Urusan Piutang Negara Sulawesi Utara-Manado (sekarang: Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)) diikutkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* ;
  - Bahwa seharusnya berdasarkan Objek Perkara *a quo*, pemegang hak atas nama Syan Teopilus Tamaka atau ahli warisnya diikutkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* ;
- 8. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya adalah tidak benar dan tidak berdasar serta tidak beralasan menurut hukum sehingga gugatan Penggugat tersebut dapat ditolak untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk dapat mengabulkan dan menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan menolak gugatan Penggugat terhadap Tergugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet on vankerlijk Verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan di atas, mohon kiranya untuk dapat dianggap terulang kembali dalam jawaban mengenai pokok perkara ini, sepanjang relevan dan ada hubungannya dengan jawaban mengenai pokok perkara ini;

Hal. 12 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Jawaban dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini;
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhan tanpa terkecuali;
4. Bahwa berdasarkan Dasar Hukum penerbitan sertifikat tersebut di atas, diterbitkanlah sertifikat Hak Milik No. 126/Pinogaluman dengan luas 1.625 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus dua puluh lima meter persegi) An. Syan Teopilus Tamaka sesuai prosedur yang berlaku dengan melampaui tahap-tahap atau pun proses penerbitan dimaksud.
5. Secara yuridis, Sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang diatur dan dijamin oleh Undang-Undang sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (20) dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, baik untuk melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di pengadilan;
6. Menyatakan dengan sah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa :
  - Pencatatan Peralihan Hak Atas Tanah sertifikat Hak Milik No. 126/Pinogaluman tanggal 30 Maret 1985 yang telah sesuai dengan Prosedur Administrasi dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No.24 Tahun 1997) Pasal 37;
7. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya, yakni :
  - Eksepsi Kewenangan Mengadili
  - Eksepsi Gugatan Kurang Pihak

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat dan;

Hal. 13 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat terhadap Tergugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik bertanggal 18 Desember 2023 yang diupload pada persidangan e court tanggal 19 Desember 2023 yang pada pokoknya menyatakan membantah dalil Jawaban Tergugat dan bertetap pada dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik bertanggal 3 Januari 2024 yang diupload pada persidangan e court tanggal 3 Januari 2024 yang pada pokoknya menyatakan membantah Replik Penggugat dan bertetap pada dalil-dalil Jawabannya ;

Menimbang, bahwa persidangan e court tanggal 3 Januari 2024 majelis hakim dalam catatan persidangan telah meminta alamat pemegang sertifikat perkara *a quo* atas nama Syan Teopilus Tamaka/ahli warisnya namun sampai pada sidang selesai Tergugat tidak memberi alamat identitas/alamat pada catatan/keterangan persidangan e court dengan alasan tidak menemukan alamat pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-23, yang telah diberi meterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, dengan perincian sebagai berikut ;

1. P-1 : Risalah Lelang Nomor:66/1990-91 Hari Selasa tanggal Delapan Belas Desember, Seribu Sembilan ratus Sembilan puluh (19-12-1990) (Fotokopi sesuai dengan aslinya)
2. P-2 : Surat Keterangan Waris Tanggal Dua belas (12) Juli (2001) Tahun Dua ribu satu (Fotokopi sesuai dengan aslinya)

Hal. 14 dari 48 Halaman Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. P-3 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 23 Agustus 2023 (Fotokopi sesuai dengan aslinya)
4. P-4 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan UNAN tanggal 09 MEI 2022 (Asli)
5. P-5 : Pencatatan Sipil utipan Akta Kematian (Fotokopi)
6. P-6 : Pencatatan Sipil, Kutipan Akta Kematian No.01.Cs/Btg/2001, Jumat tanggal Lima Januari Dua ribu satu (Fotokopi sesuai dengan aslinya)
7. P-7 : Kutipan Akta Kematian pada tanggal 7 Agustus 2021 (Fotokopi sesuai dengan aslinya)
8. P-8 : Akta Kematian Waris Hari Senin, tanggal 8 Februari 1998 Nomor : 01 (Fotokopi sesuai dengan aslinya)
9. P-9 : Surat Kuasa Khusus, 9 Februari 2023 (Fotokopi sesuai dengan aslinya)
10. P-10 : Buku Pinkaman Persekot Bank BRI 1982 (Fotokopi)
11. P-11 : Surat Nomor : 3.2569/SATGAS) 11/XII/1990 Perihal : Pendaftaran Sitaan Barang Negara tanggal 13 Desember 1990 (Fotokopi)
12. P-12 : Surat Nomor : S.0177/PUPN/SATGAS.11/I/1991, Perihal : Eksekusi Barang Jaminan tanggal 19 Januari 1992 (Fotokopi)
13. P-13 : Pencatatan Sipil Kutipan Akta Kematian Nomor : 183/1984 tanggal 2 Juli 1984 (Fotokopi)
14. P-14 : Surat Nomor : 03/DFAO/VI2023 Perihal Keberatan tanggal 16 Juni 2023 (Fotokopi sesuai dengan aslinya)
15. P-15 : Sertipikat hak Milik Nomor 126/Desa Pinogaluman, tertanggal 30 Maret 1985 surat ukur sementara Nomor 323 tertanggal 30 Maret 1985 luas 1.625 m<sup>2</sup>atas nama Syian Teopilus Tamaka.(fofo copy tanpa asli)

Hal. 15 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. P-16 : Sertipikat hak milik Nomor 122/Desa Pinogaluman tertanggal 30 Maret 1985 atas nama Wolter Wongkol seluas 485 m<sup>2</sup> (foto copy tanpa asli)
17. P-17 : Surat Keterangan No.Reg. 17/PD/1969, tanggal 20 Februari 1969 (Fotokopi tanpa asli)
18. P-18 : KWITANSI No.51-66/M tanggal 18 Desember 1990 (Fotokopi sesuai aslinya)
19. P-19 : Berita Acara Penyitaan hari Selasa tanggal 14 Maret 1989 (Fotokopi tanpa asli).
20. P-20 : Keputusan Ketua Panitia urusan Piutang Negara Cab. Sulawesi Utara Nomor:KEP.74/SKPBS/PUPN.12/1989 Tentang Penjualan Barang Jaminan dan harta kekayaan milik Lenny (Lani) Kalalo/Theofilus Sijan Tamaka tanggal 19 Agustus 1989 (Fotokopi tanpa asli)
21. P-21 : Surat Nomor:S.2646/SATGAS.11/XII/1990 Perihal Pemberitahuan hasil lelang tanggal 31 Desember 1990 (fotokopi tanpa asli).
22. P-22 : Surat Nomor:S.0177/PUPN/SATGAS.11/I/1991 Perihal Eksekusi barang jaminan tanggal 19 Januari 1991 (fotokopi tanpa asli).
23. P-23 : Surat Nomor: S.3934/WPN.09/KP.0109/KP.0105/1994 Perihal Penerbitan Sertifikat Tanah an Katherine Henriette Thomas tanggal 12 September 1994 (Fotokopi sesuai dengan aslinya)

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang bernama :

1. **JULTJE MONGKOL** yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di Persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;
  - Bahwa saksi hadir untuk menjadi saksi di pengadilan dipanggil oleh bapak Arifin dan disampaikan pada tanggal 25 Januari 2024 ;

Hal. 16 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu tentang permasalahan tentang tanah sengketa
- Bahwa saksi berbatasan langsung dengan tanah sengketa ;
- Bahwa saksi mengatakan tanah yang dipermasalahkan di pengadilan tata usaha negara tanah milik dari Frangky Wurangian ;
- Bawa saksi mengatakan letak tanah sengketa di desa Pinogoluman ;
- Bahwa saksi tinggal didesa Pinogoluman sejak tahun 1954 ;
- Bahwa tanah saksi persis di perempatan rumah kedua sebelah kanan dekat dengan Balai Desa arah ke Gorontalo ;
- Bahwa saksi mengatakan selain Syan Teopilus Tamaka yang tinggal diatas tanah sengketa Frangky Wurangian ;
- Bahwa saksi mengatakan yang tinggal pertama diatas tanah sengketa Syan Teopilus Tamaka ;
- Bahwa saksi mengatakan selain Syan Teopilus Tamaka tinggal ditanah sengketa ada juga Frangky Wurangian ;
- Bahwa saksi mengatakan Frangky Wurangian tinggal diatas tanah sengketa sejak tahun 1980an ;
- Bahwa saksi mengatakan Oswald Teddy Teo Wurangian adalah ayah dari Frangky Wurangian ;
- Bahwa saksi mengatakan Oswald Teddy Teo Wurangian adalah ayah dari Frangky Wurangian pernah tinggal ditanah sengketa ;
- Bahwa saksi mengatakan pemilik pertama tanah yang disengketakan adalah Syan Teopilus Tamaka, kemudian beralih ke Khaterine Thomas yang panggilan sehari sehari Mo Vrau sebagai pemenang lelang

Hal. 17 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan penggugat diatas tanah sengketa punya usaha peti mati ;
- Selengkapnya ada dalam berita acara.

3. **OSNIEL ARIFIN PANGANDAHENG** , yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di Persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa saksi mengatakan lahir di desa Pinogoluman ;
- Bahwa saksi mengatakan saat itu orang tua saksi kerja pada orang tua penggugat ;
- Bahwa saksi tahu SHM yang disengketakan milik dari Frangky Wurangian dengar dibeli dari hasil lelang ;
- Bahwa saksi mengatakan saksi tidak pernah dengar ada orang lain yang menanyakan tentang SHM ;
- Bahwa saksi mengatakan tidak pernah dengar ada yang komplain tentang SHM tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang bangun rumah diatas tanah sengketa;
- Bahwa saksi mengatakan dahulunya Frangky Wurangian usaha sembako dan sekarang usaha jual peti mati yang dikelola oleh saksi.
- Bahwa saksi mengatakan tidak pernah lihat ada anggota kepolisian datang ditanah sengketa ;
- Bahwa saksi mengatakan yang tinggal dibelakang batas tanah sengketa Justus Rompas ;
- Bahwa saksi mengatakan saudara kakak beradik dari Frangky Wurangian tidak pernah kelokasi tanah sengketa
- Bahwa saksi tinggal ditanah sengketa sejak tahun 1986 ;
- Bahwa saksi tidak tahu Frangky Wurangian pernah dipanggil oleh pihak kepolisian ;

Hal. 18 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengatakan bangunan diatas tanah sengketa sampai sekarang tidak berubah ;
- Selengkapnya ada dalam berita acara.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil Jawabannya, Tergugat di persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa fotokopi surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T- 4, yang telah diberi meterai cukup dan dicocokkan dengan asli atau fotokopinya, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, dengan perincian sebagai berikut ;

- T- 1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 126 Desa Pinagoluman Surat Ukur Sementara tanggal 30 Maret 1985 No. 323/1985 atas nama pemegang hak Syan Teopilus Tamaka (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. T-2 : Sertipikat Hak Milik Nomor 126/Desa Pinogaluman, Kec.Lolak, Kab.Bolaang Maongodow, urat ukur Sementara Nomor 323 Tahun 1985 tertanggal 30 Maret 1985 luas 1.625 m<sup>2</sup> atas nama Syian Theopilus Tamaka (Fotokopi tanpa asli);
3. T-3 : Buku Tanah Hak Milik No 136/Desa Pinogaluman tertanggal 30 Maret 1985 surat ukur sementara Nomor 335/95 tanggal 30 Maret 1985 luas 610 m<sup>2</sup> atas nama Justus Rompas. (Fotokopi sesuai dengan aslinya)
4. T-4 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 122/Desa Pinogaluman PINOGOLUMAN tertanggal 30 Maret 1985 surat ukur sementara Nomor 318 tanggal 30 Maret 1985 luas 485 m<sup>2</sup> atas nama Wolter Mongkol (Fotokopi sesuai dengan aslinya).

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan Saksi di persidangan, meskipun telah diberikan kesempatan secara patut oleh Majelis Hakim

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

Hal. 19 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



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

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana dimaksud yang telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek dalam sengketa ini adalah: Sertifikat Hak Milik Nomor 126 tertanggal 30 Maret 1985, Desa Pinogaluman, surat ukur sementara Nomor 323/1985 tertanggal 30 Maret 1985 seluas 1.625 M2 atas nama Syan Teopilus Tamaka (vide bukti

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 11 Desember 2023 melalui sistem informasi pengadilan yang di dalamnya juga telah menyampaikan eksepsi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya adalah mengenai gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa), gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*), Penggugat tidak memiliki kepentingan/legal standing, kewenangan mengadili/kompetensi absolut, dan gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut Penggugat telah menanggapi melalui replik tertanggal 18 Desember 2023 melalui sistem informasi Pengadilan, sedangkan Tergugat telah mengajukan dupliknya tertanggal 3 Januari 2024 melalui sistem informasi pengadilan;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

**Dalam Eksepsi**

**1. Kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara (Kompetensi Absolut).**

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada Pasal 77 ayat (1) disebutkan bahwa “ eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama Hal. 20 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 “. Dan selanjutnya dalam ayat (3) disebutkan : “eksepsi lain-lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa “ ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya terkait dengan kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara ini, Tergugat mendalilkan pada pokoknya objek perkara adalah milik dari Penggugat, sehingga dalam perkara ini yang dipermasalahkan adalah masalah kepemilikan sehingga bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat telah dibantah oleh Penggugat dalam repliknya pada halaman 2 poin ke 6 pada pokoknya menyatakan bahwa bukan kewenangan mengadili yang dimaksud oleh Tergugat dalam jawabannya, merupakan alasan yang mengada-ada karena jelas-jelas objek sengketa dalam perkara a quo adalah keputusan tata usaha negara yang penerbitannya dilakukan oleh pejabat tata usaha negara dan melanggar ketentuan hukum yang berlaku dalam ranah tata usaha negara;

Menimbang, bahwa pengadilan tidak akan menilai dari segi kepemilikan atas tanah yang dimaksud dalam obyek sengketa melainkan menilai dari segi penerapan hukum administrasi;

Menimbang, bahwa kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara haruslah mengacu pada objek sengketa yang di gugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, apakah termasuk dalam kriteria objek sengketa yang digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara atau tidak;

Menimbang, bahwa untuk menentukan suatu keputusan dapat atau tidak dijadikan objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara Majelis Hakim berpedoman pada pasal 1 angka 9 dan angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 atas perubahan Undang undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang

Hal. 21 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka 7 pasal 87 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

## Pasal 1

angka 9 Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

angka 10 Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik dipusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014.

Keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut keputusan tata usaha negara atau keputusan administrasi negara yang selanjutnya disebut keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014.

Dengan berlakunya Undang-undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai

- Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif dan penyelenggara negara lainnya;
- Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- Bersifat final dalam arti lebih luas;
- Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau

Hal. 22 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa suatu keputusan dikategorikan sebagai keputusan tata usaha negara atau keputusan administrasi pemerintahan apabila memenuhi unsur-unsur yaitu:

1. Suatu penetapan tertulis (juga mencakup tindakan faktual);
2. Dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara (badan dan /atau pejabat tata usaha negara dilingkungan eksekutif, Yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya);
3. Berisi tindakan hukum tata usaha negara;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (dan AUBB);
5. Bersifat konkrit, individual, dan final (bersifat final dalam arti luas);
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (juga keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum);
7. Keputusan yang berlaku bagi warga masyarakat.

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut diatas, dihubungkan dengan objek sengketa majelis hakim berpendapat bahwa objek sengketa merupakan keputusan tata usaha negara berupa penetapan tertulis yaitu Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Tergugat *in casu* Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow sebagai pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa penetapan hak atas tanah, yang bersifat konkrit, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat yang mengklaim berhak atas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*, sehingga dengan demikian terhadap eksepsi Tergugat mengenai kompetensi absolut tersebut harus dinyatakan ditolak;

**2. Gugatan Penggugat telah daluarsa/ telah melewati tenggang waktu**

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan daluarsa, pada halaman 2 angka 2 Tergugat menyatakan

Hal. 23 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat telah daluarsa/ telah melewati tenggang waktu untuk menggugat berdasarkan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang mana objek perkara ini yaitu sertifikat terbit tahun 1985 tetapi baru digugat tahun 2023 sehingga sudah daluarsa untuk menggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat tersebut telah dibantah oleh Penggugat dalam repliknya dalam halaman 2 yang menyatakan pada pokoknya bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 126 tertanggal 30 Maret 1985, Desa Pinogaluman, surat ukur sementara Nomor 323/1985 tertanggal 30 Maret 1985 seluas 1.625 m<sup>2</sup> atas nama Syan Teopilus Tamaka secara hukum tidak ditujukan kepada Penggugat dan sertifikat tersebut baru diketahui oleh Penggugat pada saat mengajukan permohonan peralihan/penerbitan sertifikat pada tanggal 18 September 2023, dimana melalui pernyataan Plt. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa (Jeine Leyliana Robot, S.H., M.Si) yang menyatakan bersedia menerima permohonan peralihan hak lelang namun meminta penggugat memenuhi semua syarat termasuk putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka menimbulkan kepentingan hukum bagi Penggugat sehingga Penggugat mengajukan keberatan administratif tanggal 16 Juni 2023 kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan kapankah Penggugat mengetahui dan kepentingannya dirugikan atas terbitnya Sertipikat yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini..

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendaftarkan gugatannya pada tanggal 27 Oktober 2023 di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimahnya atau diumumkanannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara.

Hal. 24 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan terbitnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang didalamnya terdapat Pasal 75 sampai dengan Pasal 78 dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif yang pada pokoknya mengatur mengenai upaya administratif, maka pemberlakuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara tidak dapat berdiri sendiri dan haruslah juga memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Perma Nomor 6 Tahun 2018.

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 2 ayat (1), Pasal 3, Pasal 5 ayat (1) jo Pasal 1 angka 9 Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.

## Pasal 2

Ayat (1) Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif.

## Pasal 3

- Ayat (1) Pengadilan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi pemerintahan menggunakan peraturan dasar yang mengatur upaya administratif tersebut.
- (2) Dalam hal peraturan dasar penerbitan keputusan dan/atau tindakan tidak mengatur upaya administratif, Pengadilan menggunakan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

## Pasal 5

Ayat (1) Perma Nomor 6 Tahun 2018 mengatur: **Tenggag** waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat

Hal. 25 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;

Pasal 1 angka 9 Hari adalah hari kerja.

Menimbang, bahwa proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Tergugat, yakni Kantor Pertanahan terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (3) Perma Nomor 6 Tahun 2018 dalam menilai mengenai Upaya Administratif dalam sengketa *a quo* haruslah berpedoman pada peraturan tersebut.

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 mengatur Pengaduan Sengketa dan Konflik yang selanjutnya disebut Pengaduan adalah keberatan yang diajukan oleh pihak yang merasa dirugikan atas suatu produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya atau merasa dirugikan oleh pihak lain menyangkut penguasaan dan/atau kepemilikan bidang tanah tertentu;

Menimbang, bahwa jika ketentuan tersebut dihubungkan dengan ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan:

- (1) Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan;
- (2) Upaya Adminstratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas: a. keberatan,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut majelis hakim berpendapat, Pengaduan yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 5 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 dapat disamakan dengan Upaya

Hal. 26 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administratif berupa keberatan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 75 ayat (2) huruf a dan Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan jo. Pasal 1 angka 7 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 36 huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 mengatur Usulan Pembatalan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) huruf a harus memenuhi persyaratan sebagai berikut: a. Surat permohonan atau surat pengaduan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 tidak menentukan batas waktu penyelesaian pengaduan atau keberatan, sehingga Pengadilan berpedoman pada ketentuan Pasal 77 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 yang mengatur: Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.

Menimbang, bahwa dalam proses persidangan telah terungkap fakta bahwa sebelum mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tanggal 27 Oktober 2023 Penggugat telah mengajukan upaya administratif terlebih dahulu berupa keberatan tertulis kepada Tergugat yang dikirim melalui Kantor Pos, bukti kirim Nomor P2306160045956 pada tanggal 16 Juni 2023 yang diterima pada tanggal 19 Juni 2023 oleh Yuniar Ishak (pegawai) dan terhadap upaya administratif yang diajukan oleh Penggugat, telah mendapat jawaban dari Tergugat dengan surat tertanggal 7 Agustus 2023 Nomor:293.2/71.01.HP.02.03 /VIII/2023 yang diterima pada tanggal 11 Agustus 2023 yang pada intinya bahwa pengaduan obyek sengketa telah kadaluarsa sebagaimana diatur pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (vide T-14);.

Menimbang, bahwa objek sengketa juga tidak ditujukan kepada Penggugat sehingga perhitungan tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung setelah Penggugat mengajukan upaya administratif berupa keberatan tertulis kepada Tergugat;

Hal. 27 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



Menimbang, bahwa apabila dihitung dari tanggal 11 Agustus 2023 jawaban dari Tergugat atas keberatan yang diajukan oleh Penggugat sampai dengan gugatan Penggugan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 27 Oktober 2023, majelis hakim berpendapat bahwa pengajuan gugatan Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat mengenai pengajuan gugatan telah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dinyatakan di tolak.

**3. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (obscuur libel)**

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat mendalilkan pada pokoknya bahwa dalam posita atau fundamentum petendi gugatan Penggugat objek perkara a quo tidak tertuang dalam akta risalah lelang No. 66/1990-91 tanggal 18 Desember 1990 yang dibuat oleh Sokur sebagai pejabat lelang kelas I/ Kepala Kantor Lelang Negara Manado;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya pada point 4 telah membantah bahwa substansi dari perkara a quo tentang adanya pelanggaran penerbitan objek sengketa sebelum diterbitkannya risalah lelang nomor : 66/1990-91 tertanggal 18 Desember 1990;

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas Majelis Hakim mempedomani ketentuan pasal 63 jo Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Pasal 63

Ayat (1) Sebelum pemeriksaan pokok sengketa dimulai, Hakim wajib mengadakan pemeriksaan persiapan untuk melengkapi gugatan yang kurang jelas.

(2) Dalam Pemeriksaan persiapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Hakim:

Hal. 28 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Wajib memberi nasihat kepada Penggugat untuk memperbaiki gugatan dan melengkapinya dengan data yang diperlukan dalam jangka waktu tiga puluh hari.
  - b. Dapat meminta penjelasan kepada Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan.
- (3) Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a Penggugat belum menyempurnakan gugatan, maka Hakim menyatakan dengan putusan bahwa gugatan tidak dapat diterima.

## Pasal 56

Ayat (1) : Gugatan harus memuat:

- a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya.
- b. nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat.
- c. dasar Gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan.

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan sengketa *a quo* telah dilaksanakan tahapan pemeriksaan persiapan yang dimulai pada hari Kamis, tanggal 9 November 2023 guna menyempurnakan gugatan Penggugat, dimana setelah Majelis Hakim meneliti gugatan Penggugat secara formal telah memenuhi ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan Majelis Hakim juga telah memanggil Tergugat secara patut, dan Tergugat hadir untuk dikonfirmasi berkenaan dengan objek sengketa, hal mana kemudian Majelis Hakim memperoleh data yang berkaitan dengan objek sengketa berdasarkan pada bukti-bukti awal dan keterangan yang disampaikan oleh Tergugat dan Penggugat berdasarkan informasi dan surat-surat yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow dan gugatan telah dinyatakan layak untuk dilanjutkan pada persidangan terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Senin, tanggal 4 Desember 2023 dengan pertimbangan hal-hal berkaitan dengan dalil gugatan Penggugat khususnya obyek gugatan yang berkaitan dengan luas, nama, tanggal penerbitan dan lainnya

Hal. 29 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan disempurnakan berdasarkan azas dominus litis (keaktifan Hakim dalam mencari kebenaran materiel) berdasarkan pada fakta-dakta hukum dipersidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan hukum di atas, maka eksepsi Tergugat dalam hal ini juga tidak beralasan hukum sehingga patut dinyatakan ditolak.

#### 4. Penggugat tidak mempunyai kepentingan/legal standing

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan pada pokoknya bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan/ legal standing untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara dikarenakan objek perkara telah terbit 5 tahun sebelum pelaksanaan lelang eksekusi umum sehingga secara yuridis formal kepentingannya tidak terkena oleh akibat hukum penerbitan sertifikat objek sengketa perkara *a quo* yang diterbitkan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa unsur kepentingan merupakan unsur yang esensial yang harus dipenuhi dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam pasal 53 ayat (1) undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana yang telah diubah dengan undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat telah dibantah oleh Penggugat dalam repliknya tertanggal 18 Desember 2023;

Menimbang, bahwa atas dalil para pihak tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk menilai ada tidaknya kepentingan para Penggugat dalam mengajukan gugatan, majelis hakim berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur;

Hal. 30 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.”

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam penjelasan pasal tersebut, pada pokoknya bahwa, hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan yang bersangkutan merasa dirugikan dapat menggugat Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut majelis hakim berpendapat bahwa arti kepentingan secara substantif adalah nilai yang dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan hukum antara para Penggugat dengan keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa, sehingga majelis hakim akan menilai terlebih dahulu ada tidaknya kepentingan hukum yang dirugikan atas terbitnya surat keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa sesuai berita acara persidangan pada tanggal 17 Januari 2024 dengan acara pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa diatas tanah yang dimaksud dalam sertifikat obyek sengketa terdapat satu rumah semi permanen yang ditempati oleh Penggugat dengan menjual peti mati dan perlengkapan orang meninggal (mayat);

Menimbang, bahwa sesuai dengan keterangan saksi Penggugat bernama Jultje Mongkol yang menerangkan pada pokoknya :

- Bahwa saksi tinggal di Desa Pinogaluman sejak tahun 1954, yang berbatasan langsung dengan batas tanah Prangky wurangan,
- bahwa yang pertama tinggal diatas tanah yang dimaksud dalam obyek sengketa adalah Syan Teopilus Tamaka, karena tanah itu dilelang dan dimenangkan oleh Khaterine Henriette Thomas yang nama panggilan sehari harinya Mo Vrau dan Khaterina Thomas mempunyai anak bernama Oswald Teddy Teo Wurangin

Hal. 31 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

orang tua dari dari Frangky Wurangin yang sekarang punya usaha jual peti mati di rumah yang tanahnya disengketakan. (vide bukti P-2, P-3, P-4, P-9).

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat dengan tanah yang dimaksud dalam sertifikat objek sengketa terdapat hubungan hukum sehingga ada kepentingan yang dirugikan atas terbitnya obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, secara hukum beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan eksepsi Tergugat harus ditolak;

### 5. Gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium)

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya menyatakan pada pokoknya telah dilaksanakan sita dan lelang umum oleh Lembaga Keuangan Republik Indonesia-Panitia Urusan Piutang Negara Sulawesi Utara - Manado, berdasarkan hal tersebut diatas seharusnya Lembaga Keuangan Republik Indonesia-Panitia Urusan Piutang Negara Sulawesi Utara - Manado diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa Penggugat telah membantah eksepsi Tergugat tersebut dalam repliknya yang intinya menyatakan bahwa objek sengketa a quo adalah produk Tergugat dan pihak yang dimaksud Tergugat harus dimasukkan dalam gugatan Penggugat, tidak mempengaruhi proses penerbitan objek sengketa, sehingga tidak sepatutnya dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa :

“Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata.”

Hal. 32 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 12 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dapat dijadikan Tergugat dalam perkara ini adalah badan/pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan surat keputusan objek sengketa *a quo*, sehingga eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa kurang pihak dalam perkara *a quo* dinyatakan ditolak.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, majelis hakim berkesimpulan bahwa seluruh eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum, sehingga harus dinyatakan ditolak seluruhnya, maka selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara sebagai berikut :

## Dalam pokok perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam bagian tentang duduknya sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat yang berkenaan dengan pokok perkara, Penggugat mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah ahli waris pemenang lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Maando- Sulut,
- Bahwa pada tanggal 20 Juli 1982 tanah dengan luas 1.625 m<sup>2</sup> berikut bangunan diatasnya yang terletak di Desa Pinogaluman, Kecamatan Lolak Kabupatena Bolaang Mongondow Sulawesi Utara dengan batas-batas Utara Jalan ke Labuan Ikui, Timur Jalan Trans Sulawesi, Selatan kel. Mongkol Robot, dan Barat J. Rompas, menjadi jaminan atas pinjaman kredit dan tercatat pada buku register BRI Cab. Kotamobagu- Sulawesi Utara dengan Nomor 14-52.
- Bahwa pada saat diajukan sebagai jaminan, tanah tersebut belum memiliki sertifikat dan pada masa mengangsur ditahun 1983-1984, debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban angsurannya dan menyebabkan kredit macet.
- Bahwa pada tanggal 5 Oktober 1985 diserahkan surat pengantar penyerahan kredit macet oleh Bank BRI Cab. Kotamobagu ke panitia urusan piutang Negara Cab Sulawesi Utara, dan pada tanggal 9 Juni dan 6 Juli 1988 diterbitkan dan disampikan surat paksa Nomor SP.088 & 117/PUPN.12/88, kemudian pada tanggal 14 Maret 1989 diterbitkan dan disampaikan Berita Acara Penyitaan

Hal. 33 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: BA 41/SKP/PUPN.12.1989, selanjutnya pada tanggal 19 Agustus 1989 diterbitkan surat keputusan No.:Kep 74/SKPBS /PUPN.12/1989 oleh Ketua Urusan Piutang Negara Cab. Sulawesi Utara.

- Bahwa pada tanggal 13 Desember 1990 Departemen Keuangan Negara RI Satuan Tugas Badan Urusan Piutang Negara Wilayah Sulawesi Utara menerbitkan dan mengirimkan surat Nomor:S.2569/SATGAS.11/ XII/1990 perihal pendaftaran barang sitaan Negara yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow, dan pada tanggal 18 Desember 1990 lelang umum diselenggarakan dan turut menjadi peserta dan sekali gus pemenang lelang adalah Katherine Hindriette Thomas, nenek dari Penggugat dan sejak menang lelang ahli waris menempati secara terus menerus selama 33 Tahun (vide bukti P-1, P-11).

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat telah membantahnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan hukum penerbitan sertipikta hak milik Nomor 126/Pinogaluman dengan luas 1.625 m<sup>2</sup> an. Syan Teopilus Tamaka sesuai prosedur yang berlaku.
- Bahwa pencatatan peralihan hak atyas tanah sertipikat hak milik nomor 126/Pinogaluman tanggal 30 Maret 1985 telah sesuai prosedur administrasi sesuai dengan PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah sebagaimana telah diubah PP Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-23 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dadlil-dalil sangkalannya Tergugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-4.

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengakukan saksi meskipun telah diberi kesempatan secara patut.

Menimbang, bahwa setelah jawab jinawab Penggugat dan Tergugat majelis hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Hal. 34 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim menceramti gugatan Penggugat, dihubungkan dengan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 20 Juli 1982 tanah dengan luas 1.625 m<sup>2</sup> berikut bangunan diatasnya, terletak didesa Pinogoluman, Kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongondow-Sulawesi Utara, dengan batas- batas :

- Utara : Jalan ke Labuan UKI
- Selatan : Kel. Mongkol Robot
- Timur : Jalan Trans Sulawesi
- Barat : J. Rompas

menjadi objek jaminan atas pinjaman kredit, dan tercatat pada buku besar Bank BRI Cabang Kotamobagu-Sulawesi Utara Nomor : 14-52;

2. Bahwa sebidang tanah pekarangan hak milik adat seluas  $\pm$  1.625 m<sup>2</sup> an. Syan Teopilus Tamaka dan berikut 2 (dua) bangunan berupa rumah dan gudang diatasnya terletak di Desa Pinogamulan, Kec.Lolak Kab. Bolaang Mongondow sesuai surat keterangan Kepala Desa Pinogaluman No.17/DP/II/1989 tanggal 20 pebruari 1989 telah dilakukan penyitaan dan menetapkan jaminan hutang terhadap Negara cq Bank Rakyat Indonesia Cab. Kotamobagu (vide bukti P-19);
3. Bahwa setelah dilakukan penyitaan oleh Panitia urusan piutang Negara Cab. Sulawesi Utara kemudian melakukan penjualan barang jaminan dan harta kekayaan milik Leny Kalalo/Teopilus Sian Tamaka penanggung hutang terhadap Negara (vide bukti P-20);
4. Bahwa sebidang tanah luas  $\pm$ 1.625 m<sup>2</sup> terletak di Desa Pinogaluman, Kec. Lolak, Kab.Bolaang Mongondow dengan batas-batas Utara Jln Kelabuan Uki, Timur dengan Jln Trans Sulawesi, Selatan dengan tanah ibu Ladia Mongol Robot, Barat dengan tanah J.Rompas.telah dilakukan lelang dan Katharine Henriette Thomas yang mengajukan penawaran yang memenuhi syarat-syarat dalam lelang ini (vide bukti P-1, P-18);
5. Bahwa badan urusan piutang Negara wilayah Sulawesi Utara memberitahukan Kepala Kantor Badan pertanahan Kab. Bolaang Mondonw di

Hal. 35 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



- Kotamobagu dengan surat nomor: S.569/Satgas.11/ XII/1990 tertanggal 13 Desember 1990 bahwa sebidang tanah hak milik adat luas  $\pm 1.625 \text{ m}^2$  2 (dua) buah bangunan di atasnya berupa rumah dan gudang yang dibangun beralamat di Desa Pinogaluman Kec. Lolak, Kab, Bolaang Mongondow (vide bukti P-11);
6. Bahwa Kepala satuan tugas bidang urusan piutang Negara wilayah Sulawesi Utara memberitahukan hasil lelang kepada ahli waris dari Sian Tamaka dan Lanny Kalalo dengan surat Nomor: S2646/Satgas.11/XII/ 1990. Tertanggal 31 Desember 1990 (vide bukti P-21);
  7. Bahwa panitia urusan piutang Negara Wilayah Sulawesi Utara memberitahukan kepada ahli waris dari Sian Tamaka dan Lanny Kalalo eksekusi barang jaminan dengan surat nomor: S.0177/PUPN/Satgas.11 /I/1991 tertanggal 19 Januari 1991 (vide bukti P-22);
  8. Bahwa Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara menyurat kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Bolaang Mongondow dengan surat Nomor S.3934/WPN.09/KP0105/1994 tertanggal 12 September 1994 untuk penerbitan sertifikat atas nama Katherine Henriette Thomas (vide P-23);
  9. Bahwa sebidang tanah dengan luas  $\pm 1.625 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Pinogaluman, Kec. Lolak, Kab. Bolaang Mongondow telah terbit sertifikat hak milik nomor 126 di atasnya atas nama Syian Teopilus Tamaka pada tanggal 30 Maret 1985.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara yuridis pokok perkara in litis, yang mencakup segi kewenangan, procedural dan substansi dari obyek sengketa a quo, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan segi yuridis kewenangan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa a quo;

Menimbang, bahwa untuk menguji segi yuridis kewenangan Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mepedomani ketentuan Pasal 1, Pasal 2 Peraturan Pemerintah RI. Nomor 10 Tahun 1961 jo Pasal 1 angka 23 jo Pasal 5,

Hal. 36 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 6, Pasal 12 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya mengatur bahwa;

Pasal 1 PPRI No. 10 Tahun 1961

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

Pasal 2

Ayat (1) Pendaftaran tanah diselenggarakan Desa demi Desa atau daerah daerah yang setingkat dengan itu (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : desa).

Pasal 1 angka 23

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah;

Pasal 5 : Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional;

Pasal 6

Ayat (1) : Dalam rangka penyelenggaraan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati Buku Tanah Sertipikat Hak Milik objek sengketa a quo (vide bukti T-1 dan T-2, P-15), diperoleh fakta hukum bahwa Sertipikat yang menjadi objek sengketa a quo diterbitkan oleh Kepala Kantor Agraria Kab. Bolaang Mongondow pada tanggal 30 Maret 1985 an. Bupati KDH Tkt II Bol Mongondow yang ditanda tangani oleh Drs. Salim Alkatir berisi tentang pemberian hak atas tanah yang terletak di Desa Pinogaluman, Kecamatan Lolak, Kabupaten Dati II Bol. Mongondow.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut dikaitkan dengan ketentuan mengenai kewenangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa baik dari segi locus, temporis, maupun materiil Tergugat

Hal. 37 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bolaang Mongondow) berwenang menerbitkan objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan segi yuridis prosedural dan substansi dari penerbitan objek sengketa *a quo* dan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo*, menurut hemat Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa in litis adalah apakah penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 126 tertanggal 30 Maret 1985, Desa Pinogaluman, surat ukur sementara Nomor 323/1985 tertanggal 30 Maret 1985 seluas 1.625 m<sup>2</sup> atas nama Syan Teopilus Tamaka mengandung cacat hukum yang membawa konsekwensi hukum untuk dinyatakan batal oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk menjawab pertanyaan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan penerbitan objektum *litis*, yaitu dengan menguji dan menilai Surat-surat Keputusan yang mendasari diterbitkannya objek sengketa *a quo*, apakah mengandung kesalahan/cacat/kekurangan yuridis atau tidak sehingga beralasan hukum atau tidak beralasan hukum untuk menyatakan batal objek sengketa *a quo*.

Menimbang, bahwa dalam pengujian yuridis prosedural dan substansi dari penerbitan objek sengketa *a quo* Majelis Hakim akan mempedomani ketentuan Pasal 107 dan penjelasannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur bahwa : "Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim", dan penjelasannya yang menyatakan bahwa : "Pasal ini mengatur ketentuan dalam rangka usaha menemukan kebenaran materiil. Berbeda dengan system hukum pembuktian dalam Hukum Acara Perdata, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan tanpa tergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh para pihak, Hakim Peradilan TUN dapat menentukan sendiri :

a. apa yang harus dibuktikan,

Hal. 38 dari 48 Halaman Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri,
- c. alat bukti mana saja yang diutamakan untuk dipergunakan dalam pembuktian,
- d. kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga mempedomani ketentuan Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pembatalan dan Pemberian hak atas tanah, yang memberi pengertian bahwa yang dimaksud cacat hukum administrasi dalam pemberian hak atas tanah dan penerbitan sertifikat adalah:

- Kesalahan prosedur.
- Kesalahan Penerapan Hukum
- Kesalahan Subjek Hukum.
- Kesalahan objek Hukum
- Kesalahan Jenis Hak.
- Kesalahan Perhitungan luas.
- Kesalahan tumpang tindih hak atas tanah.
- Data yuridis atau data fisik tidak benar atau.
- Kesalahan lainnya yang bersifat Hukum Administrasi.

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada pokoknya :

- Bahwa pada tanggal 20 bulan Juli tahun 1982 tanah dengan luas  $\pm 1.625 \text{ m}^2$  berikut bangunan diatasnya, terletak di Desa Pinogaluman, kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongondow, Sulawesi Utara, dengan batas batas: Utara Jalan Ke Labuan Uki, Timur Jalan Trans Sulawesi, Selatan Kel Mongkol Robot, Barat J. Rompas, menjadi objek jaminan atas pinjaman kredit, dan tercatat pada buku besar Bank BRI cab. Kotamobagu Sulawesi utara Nomor : 14-52;
- Bahwa pada saat diajukan sebagai Jaminan, tanah tersebut belum memiliki sertifikat; dan pada masa mengangsur ditahun 1983-1984, debitur tidak dapat melaksanakan kewajiban angsurannya dan menyebabkan kredit tersebut macet;

Hal. 39 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 5 Oktober Tahun 1985 diserahkan Surat Pengantar Penyerahan Kredit Macet oleh Bank BRI cab. Kotamobagu ke Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Sulawesi Utara;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati bukti P-19, berita acara penyitaan panitia urusan piutang cabang Sulawesi Utara telah melaksanakan penyitaan harta kekayaan milik penanggung hutang terhadap Negara cq Bank Rakyat Indonesia Cab. Kotamobagu terhadap penanggung jawab Sijan TH. Tamaka/Lanni Kalalo yang beralamat di Desa Pinogaluman Kec. Lolak, Kab. Bolaang Mongondow, sebidang tanah pekarangan hak milik adat luas  $\pm 1.625 \text{ m}^2$  an Sian Th. Tamaka berikut 2 (dua) buah bangunan diatasnya berupa rumah dan gudang, dan setelah panitia urusan piutang melakukan penyitaan Ketua Panitia urusan piutang Negara cab. Sulawesi utara menindak lanjuti penjualan barang jaminan dari harta kekayaan milik Lanni Kalalo/Theofilus Sijan Tamaka penanggung hutang terhadap Negara cq. Bank Rakyat Indonesia Cab. Kotamobagu (vide bukti P-20);

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-1 yaitu Risalah Lelang Nomor 66/1990-91 Katharine Henrietta Thomas telah melakukan penawaran atau pembelian barang lelang itu berupa 2 (dua) buah bangunan diatasnya yaitu rumah dan gudang.

Menimbang, bahwa sesuai dengan berita acara persidangan tertanggal 19 Januari 2024, majelis hakim telah melakukan pemeriksaan setempat diatas lokasi tanah yang dimaksud dalam obyek sengketa sengketa yang terletak di Desa Pinogaluman, Kec Lolak, Kab. Bolaang Mongondow diperoleh fakta bahwa diatas tanah yang dimaksud dalam sertipikat obyek sengketa telah berdiri sebuah rumah semi permanen tempat usaha Penggugat dan sebuah gudang.

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 24, dan Pasal 27 ayat (1) (2) (3) :  
Pasal 24

Hal. 40 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ayat (1) Jika suatu hak atas tanah yang telah dibukukan di lelang, maka Kepala Kantor lelang dengan segera menyampaikan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.

- a. Kutipan otentik dari berita acara lelang.
- b. Sertipikat.
- c. Surat keterangan yang dimaksud dalam pasal 21, untuk dicatat dalam daftar buku tanah yang bersangkutan dan pada sertipikatnya.

Ayat (2) Setelah pendaftaran tersebut selesai maka sertipikat diserahkan kepada pembelinya, setelah kepala kantor pendaftaran tanah di sampaikan surat keterangan pelunasan pajak tanah yang bersangkutan sampai pada saat hak itu dilelang.

## Pasal 27

Ayat (1) Jika sesuatu hak atas tanah yang belum dibukukan dilelang, maka Kepala Kantor Lelang dengan segera menyampaikan kepada Kepala Kantor Pendaftaran tanah :

- a. kutipan otentik dari berita acara lelang,
  - b. surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu tidak mempunyai sertipikat sementara,
  - c. surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat bukti hak itu.
- (2) Setelah menerima surat-surat yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dari Kepala Kantor Lelang, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah membukukan pemindahan hak itu dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan.
- (3) Kepada yang memperoleh hak tersebut oleh Kepala pendaftaran Tanah diberikan sertifikat sementara.

Hal. 41 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jika mencermati bukti P-21, P-22, setelah selesai penjualan lelang Kepala satuan tugas bidang urusan piutang Negara wilayah Sulawesi Utara dan panitia urusan piutang Wilayah Sulawesi Utara telah memberitahukan hasil lelang dan seksekusi barang jaminan kepada ahli waris dari Sian Tamaka dan Leanny Kalalo;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti P-11, Kepala Satuan Tugas Bidang urusan piutang Negara menyurat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kab. Bolaang Mongondow memberitahukan bahwa sebidang tanah pekarang hak milik adat luas  $\pm 1.625 \text{ m}^2$  berikua 2 (dua) bangunan berupa rumah dan gudang beralamat di Desa Pinogaluman Kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongondow;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan bukti P-23 Kepala Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Manado menyurat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kab. Bolaang Mongondow sebidang tanah pekarang hak milik adat luas  $\pm 1.625 \text{ m}^2$  berikut 2 (dua) bangunan berupa rumah dan gudang beralamat di Desa Pinogaluman Kec. Lolak, Kab. Bolaang Mongondow diatasnya milik Sian Tamaka merupakan barang sitaan PUPN Cab. Sulawesi Utara sehubungan dengan hutang dari Sian Th.Tamaka/Lanny Kalalo kepada Negara cq Bank Rakyat Indonesia telah laku terjual lelang dan dibeli oleh Katharine Henriette Thomas sesuai Risalah Lelang dan sehubungan dengan terjualnya barang barang jaminan/harta kekayaan tersebut diharapkan kepada saudara dapat menyelesaikan penerbitan sertifikat hak milik atas tersebut atas nama Katherine Henriette Thomas sebagai pembeli lelang;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati bukti T-1, T-2, P-15, diperoleh fakta bahwa sertifikat hak milik nomor 126/Desa Pinogaluman, Kec. Lolak, Kabupaten Bolaang Mongondow atas nama Syan Teopilus Tamaka telah diterbitkan pada tanggal 30 Maret 1985 oleh Kepala Kantor Agraria Kab. Bolaang Mongondow;

Menimbang, bahwa bila mencermati bukti T-1, T-2, P-15 dikaitkan dengan bukti P-1, P-11, P-12, P-19, P-20, P-22, P-23, dan dalil gugatan Penggugat

Hal. 42 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa pada tanggal 20 bulan Juli tahun 1982 tanah dengan luas  $\pm 1.625 \text{ m}^2$  berikut bangunan di atasnya, terletak di Desa Pinogaluman, kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongondow, Sulawesi Utara, dengan batas batas: Utara Jalan Ke Labuan Uki, Timur Jalan Trans Sulawesi, Selatan Kel Mongkol Robot, Barat J. Rompas, menjadi objek jaminan atas pinjaman kredit, dan tercatat pada buku besar Bank BRI cab. Kotamobagu Sulawesi utara Nomor : 14-52; dan tanah tersebut belum bersertipikat pada saat diajukan sebagai jaminan kredit pada Bank Rakyat Indonesia cab. Kotamobagu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut majelis hakim berpendapat bahwa penerbitan sertipkat hak milik Nomor 126 Desa Pinogaluman tanah hak milik adat itu sedang dijadikan jaminan hutang kredit pada Bank Rakyat Indonesia;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1),(2),(4) Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo pasal 12 (1) Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengatur :

## Pasal 3

- Ayat (1) Dalam daerah-daerah yang ditunjuk menurut Pasal 2 ayat (2) semua bidang tanah diukur desa demi desa.
- (2) Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan
- a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan
  - b. penetapan batas-batasnya.
- (4) Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya.

## Pasal 20

- Ayat (1) Jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran

Hal. 43 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah peralihan hak tersebut dalam waktu 6 bulan sejak tanggal meninggalnya orang itu.

## Pasal 12

Ayat (1) Kegiatan pendaftaran Tanah pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan data dan pengolahan data fisik.
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya.
- c. Penerbitan sertifikat.
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis.
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Menimbang, bahwa selanjutnya jika mencermati bukti T-2 dan P-15 sertifikat hak milik No 126/Desa Pinogaluman di dalamnya tertera surat ukur Nomor 323/1985 Desa Pinogaluman, Kec. Lolak Kab.Dati II Bolaang Mongondow, keadaan tanah, sebidang tanah pekarangan, dengan luas 1.625 m<sup>2</sup> dengan batas-batas ditunjuk oleh pemilik tanah di kaitkan dengan bukti P-13 kutipan akte kematian Nomor:183/1984 bahwa pada tanggal 10 Juni tahun 1984 telah meninggal dunia seorang laki-laki bernama Syan Theopilus Tamaka dirumah sakit umum gunung wenang Manado bahwa penerbitan sertifikat hak milik Nomor 126/Desa Pinogaluman, Kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mangondow atas nama Siyan Theopilis Tamaka telah diterbitkan setelah Siyan Theopilus Tamaka meninggal dunia;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas majelis hakim berpendapat bahwa penerbitan obyek sengketa mengandung cacat hukum, karena dalam keterangan untuk penunjukan batas- batas tanah yang dimohonkan untuk penerbitan sertifikat ditunjuk oleh yang atas nama dalam sertifikat (Syian Theopilus Tamaka) yang orang sudah meninggal dunia dan selain itu mencatatkan hak milik dalam sertifikat obyek sengketa kepada orang yang sudan meninggal;

Hal. 44 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas majelis hakim berkesimpulan bahwa penerbitan sertifikat hak milik nomor 126/Desa Pinogaluman, Kec.Lolak, Kab.Bolaang Mongondow mengandung cacat hukum baik secara prosedural maupun penerbitannya secara substansi, karena diterbitkan atas nama Syian Theopilus Tamaka yang sudah meninggal, dan selain itu tanah pekarangan hak milik adat merupakan jaminan kredit oleh Lanny Kalalo/Syian Theopilus Tamaka di Bank Rakyat Indonesia Cab. Kotamobagu yang gagal bayar sehingga diletakkan sita jaminan dan dilelang oleh panitia urusan piutang Negara Wilayah Sulawesi Utara yang dibeli oleh Katherine Henriette Thomas (vide bukti P-1, P-18);

Menimbang, bahwa karena obyek sengketa sertifikat hak milik nomor 126/Desa Pinogaluman, Kec.Lolak, Kab. Bolaang Mongondow yang diterbitkan pada tanggal 30 Maret 1985 surat ukur sementara Nomor 323/1985 tanggal 30 Maret 1985 seluas 1.625 m<sup>2</sup> atas nama Syian Theopilus Tamaka penerbitannya telah cacat hukum baik secara prosedural maupun substansi, maka sertifikat hak milik dinyatakan batal dan kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut sertifikat hak milik nomor 126/Desa Pinogaluman, Kec.Lolak, Kab. Bolaang Mongondow yang diterbitkan pada tanggal 30 Maret 1985 surat ukur sementara Nomor 323/1985 tanggal 30 Maret 1985 seluas 1.625 m<sup>2</sup> atas nama Syian Theopilus Tamaka;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan Penggugat agar Sertifikat Hak Milik Nomor 126 tertanggal 30 Maret 1985, Desa Pinogaluman, Kec. Lolak, Kab. Bolaang Mongondow surat ukur sementara Nomor 323/1985 tertanggal 30 Maret 1985 seluas 1.625 m<sup>2</sup> atas nama Syian Teopilus Tamaka dinyatakan batal dan dicabut, maka gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka sesuai dengan ketentuan pasal 110 dan 112 kepada pihak yang kalah (Tergugat) dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Hal. 45 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa hal-hal lain yang belum termuat dalam putusan ini telah termuat dalam berita acara persidangan yang tetap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Mengingat Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 atas perubahan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan lain yang berkaitan dengan sengketa ini.

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

### Dalam pokok perkara

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor 126 tertanggal 30 Maret 1985, Desa Pinogaluman, Kec.Lolak, Kab. Bolaang Mongondow, surat ukur sementara Nomor 323/1985 tertanggal 30 Maret 1985 seluas 1.625 m<sup>2</sup> atas nama Syan Teopilus Tamaka;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor 126 tertanggal 30 Maret 1985, Desa Pinogaluman, Kec. Lolak, Kab. Bolaang Mongondow, surat ukur sementara Nomor 323/1985 tertanggal 30 Maret 1985 seluas 1.625 m<sup>2</sup> atas nama Syan Teopilus Tamaka;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.10.385.000.,- (sepuluh juta tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputus dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada hari Jumat, tanggal 16 Februari 2024 oleh Masdin, S.H., M.H. Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado sebagai Hakim Ketua Majelis, Warisman S. Simanjuntak, S.H., dan Dixie B.D. Parapat, S.H. dan dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 5 Maret 2024 secara elektronik (e-court oleh majelis hakim

Hal. 46 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dengan dibantu oleh Joppy Tumbuan, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan Kuasa Hukum Tergugat secara elektronik.

HAKIM ANGGOTA

Ttd

WARISMAN S. SIMANJUNTAK, S.H.

Ttd

DIXIE B.D. PARAPAT, S.H.

KETUA MAJELIS,

Meterai + Ttd

MASDIN, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd

JOPPI TUMBUAN, S.H.

Hal. 47 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**

#### Disclaimer

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



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

RINCIAN BIAYA PERKARA NOMOR : 29/G/2023/PTUN.Mdo

1. PNBP Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
2. ATK .....	Rp.	330.000,-
3. Panggilan.....	Rp.	29.000,-
4. Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	9.956.000,-
5. Materai.....	Rp.	10.000,-
6. Redaksi.....	Rp.	10.000,-
7. PNBP Panggilan.....	Rp.	20.000,-

**JUMLAH                      Rp 10.385.000,-**

**(Sepuluh juta tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah)**

Hal. 48 dari 48 Halaman **Putusan Nomor : 29/G/2023/PTUN.Mdo.**