



**P U T U S A N**

Nomor : 41/G/2017/PTUN-Mdo

**“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang bersidang digedung yang ditentukan untuk itu telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara :-----

**EDMON LARINA,** Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal Kelurahan Kombos Timur Lingkungan II RT. -/RW. 002, Kecamatan Singkil Kota Manado, Propinsi Sulawesi Utara, Pekerjaan Buruh Harian Lepas ;-----  
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya :-----

1. **REINHAARD MAARENDE MAMALU, S.H.,** -----
2. **DAHLAN DANTJE MOKOAGOUW, S.H., M.KN.,** ;--
3. **WILLEM MONONIMBAR, S.H.,** ;-----
4. **FRANKLIN REVOL MANGULU, S.H.,** ;-----

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, berkantor/alamat pada Kantor Pengacara/Advokat & Konsultan Hukum **REINHAARD M. MAMALU, S.H., REKAN** Jln. Piere Tendean (Boelevard) Komplek ITC Marina Plaza Manado & di Jln. Sungai Musi Kelurahan Singkil I Lingkungan I, Kecamatan Singkil, Kota Manado, Propinsi Sulawesi Utara, pekerjaan Pengacara/Advokat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 75/Rhmm-Adv/Pgt/Ptun/2017/Mdo. tanggal 22 Agustus 2017 ;-----

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

Halaman 1 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor : 41/G/2017/PTUN.Mdo



**M E L A W A N**

**1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO,** berkedudukan di Jalan

Pomorouw No. 109 Manado, Provinsi SULUT, Dalam

hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya ;-----

**1. JACOB A.A. MAKATITA,**  
**S.H., ;-----**

**Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah**  
**dan Pengendalian Pertanahan ;-----**

**2. LINORA KOUNTUL, S.H., ;-----**

**Jabatan Kepala Subseksi Pengendalian,**  
**penertiban dan Pendayagunaan Tanah**  
**Terlantar ;-----**

**3. NENSI M.J. RUNTURAMBI,**  
**S.ST., ;-----**

**Jabatan Kepala Subseksi Penanganan**  
**Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan ;-----**

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia,  
pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor  
Pertanahan Kota Manado yang beralamat kantor  
di Jalan Pomorouw No. 109 Manado, Provinsi  
SULUT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :  
327/71.71.600.13/VIII/2017 tanggal 31 Agustus  
2017 ;-----

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

**2. ORLEANS TAHUNA, SE.,** Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di

Desa Ondong Lingkungan II, Kecamatan Siau

*Halaman 2 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor : 41/G/2017/PTUN.Mdo*



Barat, Kabupaten Sitaro, Propinsi Sulawesi Utara,  
Pekerjaan Pedagang ;-----

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya ;-

**ADV. ROBINHOOD P.L. RATUNTIGA, S.H.,**  
**M.A.,;-----**

Berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan  
ADVOKAT, PENGACARA dan KONSULTAN  
HUKUM pada **Attorney Office ROBINHOOD**  
**& Partners** yang berkantor di Perum Villa  
Mutiarra Blok D-1 No. 10 Paniki Atas,  
Kecamatan Talawaan, Kabupaten Minahasa  
Utara, Propinsi Sulawesi Utara, berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus Nomor : 224/SK-  
PTUN/X/2017 tanggal 11 Oktober 2017 ;-----

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

- Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah :-----

1. Membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara  
Manado Nomor : 41/PEN-DIS/2017/PTUN/MDO, Tanggal 22 Agustus 2017  
tentang Dismissal  
Proses ;-----
2. Membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara  
Manado Nomor : 41/PEN.MH/2017/PTUN Manado, tertanggal 22 Agustus  
2017 tentang Penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus  
perkara  
tersebut ;-----

Halaman 3 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor : 41/G/2017/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor :  
41/PEN.PP/2017/PTUN Manado, tertanggal 22 Agustus 2017 tentang  
Pemeriksaan Persiapan

-----

4. Membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor : 41/PEN-  
HS/2017/PTUN.Mdo, tertanggal 3 Oktober 2017 tentang Persidangan  
Terbuka Untuk Umum ;-----

5. Membaca Putusan Sela Nomor : 41/G/2017/PTUN-Mdo, tertanggal  
17 Oktober 2017 tentang Masuknya Pihak Ketiga sebagai Tergugat II  
Intervensi dalam perkara *a quo* ;-----

6. Melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Rabu tanggal 10  
Januari 2018

7. Mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara  
;-----

8. Memeriksa, mempelajari dan meneliti berkas perkara dan bukti-bukti  
yang diajukan para pihak dalam perkara ini  
;-----

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya telah  
mengajukan Surat Gugatan tertanggal 16 Agustus 2017 yang diterima dan  
didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tanggal 16  
Agustus 2017 dengan Nomor : 41/G/2017/PTUN.Mdo dan telah dilakukan  
perbaikan formal pada tanggal 03 Oktober 2017, telah mengemukakan dalil-dalil  
sebagai berikut :-----

## **OBJEK SENGKETA :**

Halaman 4 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor : 41/G/2017/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)



Sertipikat Hak Milik Nomor : **635**/Desa Tumumpa/ terbit tanggal 27 Mei Tahun 1989/Luas (sis) 245 M2 (Dua ratus empat puluh lima meter persegi)/atas nama : ORLEANS TAHUNA, Gambar Situasi Nomor : 154/1988, Tanggal 29 Maret 1988.

**DASAR DAN ALASAN GUGATAN :**

1. Bahwa objek sengketa berupa : Sertipikat Hak Milik Nomor : **635**/Desa Tumumpa/Tahun 1989/Luas (sis) 245 M2 (Dua ratus empat puluh lima meter persegi)/atas nama : ORLEANS TAHUNA, Gambar Situasi No. 154/1988, Tanggal 29 Maret 1988 yang diterbitkan oleh Tergugat adalah merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Objek sengketa merupakan suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat yang berisi Tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang sifatnya :

- KONGKRET : Karena objek sengketa yang dikeluarkan Tergugat nyata-nyata dibuat oleh Tergugat dalam bentuk penetapan tertulis dan bukan dalam bentuk abstrak ;-----
- INDIVIDUAL : Karena objek sengketa yang dikeluarkan Tergugat, hanya ditujukan dan diberlakukan khusus bagi seseorang dalam hal ini kepada ORLEANS TAHUNA dan bukan untuk umum ;-----
- FINAL : Karena objek sengketa yang dikeluarkan Tergugat, sifatnya sudah definitive tanpa adanya persetujuan dari instansi lainnya yang telah menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata dalam hal ini hak dan kepentingan Penggugat ; -----



2. Bahwa Penggugat mempunyai/memiliki sebidang tanah pekarangan seluas kurang lebih 300 M2 (Tiga ratus meter persegi) atau 15 X 20 meter dan sebuah rumah darurat (sudah diperbaiki oleh **Jon Tjioetama sebagai tempat usaha**) yang terletak di Kelurahan Tumumpa I (dahulu Kelurahan Tumumpa) Lingkungan II Kecamatan Tuminting Kota Manado Propinsi Sulawesi Utara dengan batas-batasnya sebagai berikut :-----

Utara : Jalan/Lorong;

Timur : Jalan;

Selatan : Keluarga Mertosono Rompah;

Barat : **Jon Tjioetama (dahulu Penggugat/Chau Soen Nio)**;

Penggugat memperoleh sebidang tanah pekarangan tersebut dengan cara membeli dari tangan : AHMAD MINGGU (alm) pada tahun 1980 jual beli mana dilakukan menurut adat kebiasaan Daerah Desa setempat yang telah disahkan oleh Pemerintah Desa dan Camat – dan bukti surat penjualan telah hilang pada saat musibah banjir namun ada bukti-bukti kepemilikan lainnya ;-----

Setelah sebidang tanah pekarangan angka 2 tersebut dibeli oleh Penggugat dari tangan Sdr. AHMAD MINGGU (alm) pada tahun 1980, Penggugat langsung menempati dan menguasainya nanum sekitar tahun 1987 Penggugat mempercayakan kepada **Jon Tjioetama** sebagai keponakan Penggugat untuk menjaga, menguasai dan tinggal sementara diatas tanah/rumah pekarangan tersebut sampai sekarang ;-----

Sebidang Tanah angka 2 tersebut, adalah merupakan tanah objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor : **635/Desa Tumumpa**/diterbitkan tanggal 27 Mei 1989/Luas (sis) 245 M2 (Dua ratus empat puluh lima meter persegi)/atas nama : ORLEANS TAHUNA, Gambar Situasi Nomor : 154/1988, Tanggal 29 Maret 1988 yang diterbitkan oleh Tergugat ;-----

3. Bahwa selain tanah pekarangan sebagaimana diuraikan dalam angka 2 diatas, juga Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan seluas kurang

*Halaman 6 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor : 41/G/2017/PTUN.Mdo*



lebih 15 X 20 meter dan sebuah rumah darurat ukuran 4 X 5 meter yang berdiri di atasnya yang bersebelahan/berbatasan langsung dengan objek tanah posita angka 2 (batas sebelah Timur) terletak di Kelurahan Tumumpa I Lingkungan II Kecamatan Tuminting Kota Manado Propinsi Sulawesi Utara dengan batas-batasnya :-----

Utara : Lorong/Jalan Desa;

Timur : **Kel. E. Larina (Penggugat) sekarang SHM No. 635 ;**

Selatan : Keluarga Biu Mohalis (sekarang Keluarga Matindas) ;

Barat : Lorong/Jalan Desa;

Tanah/rumah darurat tersebut dibeli oleh Penggugat dari tangan : SILI TAKASIHAENG (alm) dengan harga Rp. 750.000 (Tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 20 Agustus 1981 jual beli mana diketahui/disahkan oleh Pemerintah Desa setempat dan Camat Manado Utara;-----

Tanah pekarangan angka 3 tersebut, tidak dipermasalahkan lagi oleh Penggugat oleh karena telah dialihkan/diserahkan kepemilikannya oleh Penggugat kepada Chau Soen Nio (Kakak kandung Penggugat) ;-----

**4. Bahwa sebagai bukti kepemilikan tanah pekarangan angka 2 dimaksud dapat dilihat pada bukti bukti berupa :-----**

**a.** Surat Jual Beli tanah pekarangan tertanggal 20 Agustus 1981 antara SILI TAKASIHAENG sebagai Penjual dan EKMOD LARINA (EDMON LARINA) sebagai Pembeli -- khususnya pada batas sebelah TIMUR secara tegas menyatakan berbatasan dengan tanah milik E. LARINA/EDMON LARINA (Penggugat);-----

**b.** Surat Ketetapan IPEDA Perkotaan Tahun 1981, Nomor Kohir : 172/81, Letak Tanah/Bangunan Jaga II Kelurahan Tumumpa Kecamatan Manado Utara Manado, Luas 300 M2, Nama Wajib Pajak Ipeda : Ahmad Minggu/Edmon Larina;-----

*Halaman 7 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor : 41/G/2017/PTUN.Mdo*





- c. Surat Ketetapan IPEDA Perkotaan Tahun 1982, Nomor Kohir :  
172, Letak Tanah/Bangunan Jaga II Kelurahan Tumumpa  
Kecamatan Manado Utara Manado, Luas 300 M2, Nama Wajib  
Pajak Ipeda : Ahmad Minggu;-----
- d. Surat Ketetapan IPEDA Perkotaan Tahun 1984, Nomor Kohir :  
I/n/172/84 172/84, Letak Tanah/Bangunan Jaga II Kelurahan  
Tumumpa Kecamatan Manado Utara Manado, Luas 300 M2,  
Nama Wajib Pajak Ipeda : Ahmad Minggu/Edmon Larina;-----
- e. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan  
Bangunan Tahun 1988, Letak Tanah/Bangunan Kelurahan  
Tumumpa Kecamatan Manado Utara Manado, Luas 300 M2,  
Nama Wajib Pajak Ipeda : E. LARINA (Edmon Larina)/O. TAHUNA;  
-----

5. Bahwa tiba tiba pada tahun 1989 tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik, 2 (dua) bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam posita angka 2 dan angka 3 digabung kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : **635/Desa Tumumpa/Tahun 1989/Luas 532 M2** (Lima ratus tiga puluh dua meter persegi)/atas nama : ORLEANS TAHUNA, diterbitkan tanggal 27 Mei 1989, Gambar Situasi Nomor : 154/1988, Tanggal 29 Maret 1988 – Selanjutnya dari luasan tanah 532 M2 telah dialihkan/dipisahkan oleh ORLEANS TAHUNA kepada Chau Soen Nio (Kakak kandung Penggugat) dengan luas 287 M2 sesuai sertipikat hak milik nomor : 11/Tumumpa satu/tahun 2004 – kemudian oleh Chau Soen Nio dijual kepada **Jon Tjioetama** dimana tanah tersebut tidak dipermasalahkan lagi oleh Penggugat karena benar telah dialihkan/diserahkan kepemilikannya oleh Penggugat kepada Chau Soen Nio (Kakak kandung Penggugat) -- sedangkan yang dipersoalkan Penggugat hanyalah tanah sengketa posita angka 2 yakni : objek sengketa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : **635/Desa Tumumpa/Tahun 1989/Luas**

*Halaman 8 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor : 41/G/2017/PTUN.Mdo*





(sis) 245 M2 (Dua ratus empat puluh lima meter persegi)/atas nama :

ORLEANS TAHUNA, Gambar Situasi Nomor : 154/1988, Tanggal 29 Maret 1988 yang diterbitkan oleh Tergugat ;-----

Bahwa luas 2 bidang tanah (posita angka 2 dan 3) tersebut berkurang disebabkan oleh karena terkena jalan setapak ; -----

**6.** Bahwa Penggugat nanti mengetahui objek sengketa dikeluarkan Tergugat – sekitar tahun 2017 ketika Penggugat bermaksud mendaftarkan tanah angka 2 diatas ke Kantor Pertanahan Kota Mando untuk memperoleh sertipikat hak milik sehingga Penggugat terlebih dahulu mengajukan Surat kepada Kepala Kelurahan Tumumpa I tertanggal 12 Mei Perihal : Mohon Penjelasan tentang status tanah angka 2 diatas, surat mana diserahkan oleh Jon Tjioetama kepada Kepala Lingkungan IV Kelurahan Tumumpa I (Bapak F. HORMAN) pada tanggal 22 Mei 2017 ;-----

Kemudian pada tanggal 30 Mei 2017, Kepala Lingkungan IV Kelurahan Tumumpa I (Bapak F. HORMAN) telah membawa dan menyerahkan foto copy Sertipikat Hak Milik Nomor : **635/Desa Tumumpa/Tahun 1989/Luas (sis) 245 M2 (Dua ratus empat puluh lima meter persegi)/atas nama : ORLEANS TAHUNA, Gambar Situasi Nomor : 154/1988, Tanggal 29 Maret 1988** (objek sengketa) kepada Dany Tjioetama – selanjutnya Dany Tjioetama menyerahkan foto copy objek sengketa tersebut kepada Penggugat pada tanggal 3 Agustus 2017 sesuai bukti tanda terima tertanggal 3 Agustus 2017 ; -----

Dengan demikian jika dihitung sejak Penggugat mengetahui objek sengketa pada tanggal **Tanggal 3 Agustus 2017** sampai pada saat pengajuan Surat Gugatan ini yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado **Tanggal 22 Agustus 2017** maka jelas gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang diisyaratkan oleh pasal 55 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang No 9 Tahun 2004 ;-----

*Halaman 9 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor : 41/G/2017/PTUN.Mdo*



7. Bahwa proses penerbitan objek sengketa adalah cacat hukum sebab tidak didasarkan pada data yuridis dan data fisik -- dengan alasan sebagai berikut :-----

**a. Data Yuridis :**

- Bahwa Penggugat memperoleh sebidang tanah pekarangan tersebut dengan cara membeli dari tangan : AHMAD MINGGU (alm) pada tahun 1980 -- akan tetapi bukti surat penjualan telah hilang pada saat musibah banjir ;-----
- Bahwa sebidang tanah pekarangan angka 2 tersebut ditempati dan dikuasai Penggugat sejak tahun 1980 namun sekitar tahun 1986 Penggugat mempercayakan kepada **Jon Tjioetama** sebagai keponakan Penggugat untuk menjaga, menguasai dan tinggal sementara diatas tanah/rumah pekarangan tersebut sampai sekarang;-----
- Bahwa sejak tahun 1981 sampai tahun 1988 Penggugat membayar Pajak atas tanah tersebut ;-----
- Bahwa tanah tersebut berstatus Tanah Negara yang sudah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1980 ; -----

**b. Data Fisik :**

- Bahwa luas tanah pada saat Penggugat membelinya dari AHMAD MINGGU (alm) seluas kurang lebih 300 M2 (15 X 20 meter) namun sekarang ini luasnya tinggal 245 M2 (Dua ratus empat puluh lima meter persegi) ;-----
- Bahwa oknum bernama : ORLEANS TAHUNA tidak pernah menguasai dan menempati tanah angka 2 tersebut -- tiba-tiba terbit objek sengketa atas nama ORLEANS TAHUNA ;-----
- Bahwa sejak Penggugat membeli tanah tersebut dari AHMAD MINGGU (alm) tahun 1980 sampai sekarang ini Penggugat tidak pernah

Halaman 10 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :

41/G/2017/PTUN.Mdo



mengalihkan baik dengan cara jual beli maupun hibah atau pengalihan dalam bentuk apapun kepada ORLEANS TAHUNA ;-----

- Bahwa semula ORLEANS TAHUNA berkewarganegaraan asing dan nanti pada tanggal 6 November 1985 berubah kewarganegaraannya menjadi Kewarganegaraan Indonesia ;-----
- Bahwa asal usul tanah tidak jelas ;
- Bahwa pada saat objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat status tanah dalam penguasaan/pemilikan Penggugat sedangkan ORLEANS TAHUNA) tidak mempunyai hubungan kepemilikan bahkan tidak pernah menguasainya;-----
- Bahwa tidak ada Risalah Pemeriksaan Tanah berupa : Riwayat dan Keadaan Tanah yang dimohonkan pendaftaran, Kepentingan orang lain dan kepentingan umum, Peninjauan dari segi tata guna tanah – kesemuanya diabaikan dan tidak dijadikan syarat dalam penerbitan objek sengketa oleh Tergugat ;-----

8. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara secara tegas menyatakan : *“Seorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/ataurehabilitasi”*.-----

Bahwa Penggugat adalah sebagai pihak yang merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya Keputusan Tergugat berupa : Sertipikat Hak Milik Nomor : **635**/Desa Tumumpa/Tahun 1989/Luas (sis) 245 M2 (Dua ratus empat puluh lima meter persegi)/atas nama : ORLEANS TAHUNA, Gambar situasi Nomor : 154/1988, Tanggal 29 Maret 1988 sebab pada tahun 1989 saat

Halaman **11** dari **71** Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat tanah objek sengketa berstatus sebagai hak milik sah dari Penggugat dimana Penggugat memperoleh tanah objek sengketa tersebut dengan cara membeli dari tangan : AHMAD MINGGU (alm) pada tahun 1980, akan tetapi bukti surat penjualan telah hilang pada saat musibah banjir – kemudian ditempati dan dikuasai Penggugat sejak tahun 1980 namun sekitar tahun 1986 Penggugat mempercayakan kepada **Jon Tjioetama** sebagai keponakan Penggugat untuk menjaga, menguasai dan tinggal sementara diatas tanah/rumah pekarangan tersebut sampai sekarang -- maka atas dasar hak kepemilikan yang diperoleh Penggugat terhadap tanah objek sengketa tersebut, patut menurut hukum objek sengketa yang diterbitkan Tergugat berupa : *Sertipikat Hak Milik Nomor : 635/Desa Tumumpa/Tahun 1989/Luas (sisa) 245 M2 (Dua ratus empat puluh lima meter persegi)/atas nama : ORLEANS TAHUNA, Gambar situasi Nomor : 154/1988, Tanggal 29 Maret 1988 dinyatakan “BATAL ATAU TIDAK SAH” dan “DICABUT”;*

9. Bahwa tindakan dan perbuatan TERGUGAT yang telah penerbitan objek sengketa tanpa memperhitungkan hak-hak dari PENGGUGAT selaku pemilik tanah objek sengketa (posita angka 2) yang telah dibeli oleh Penggugat dari tangan Sdr. AHMAD MINGGU (alm) pada tahun 1980 bahkan Penggugat langsung menempati dan menguasainya akan tetapi nanti sekitar tahun 1986 Penggugat mempercayakan kepada **Jon Tjioetama** sebagai keponakan Penggugat untuk menjaga, menguasai dan tinggal sementara diatas tanah/rumah pekarangan tersebut sampai sekarang ini dan Penggugat tidak pernah mengalihkan kepada siapa pun juga termasuk kepada ORLEANS TAHUNA, disinilah terjadi tindakan kesewenang-wenangan yang dilakukan oleh Tergugat sebab pada saat objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat pada tahun 1989 ternyata ketika itu bidang tanah objek sengketa masih berstatus hak milik dari Penggugat -- sehingga **jelas telah merugikan hak dan**

Halaman 12 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



**kepentingan Penggugat** serta melanggar dan bertentangan dengan ketentuan :

- Pasal 53 ayat (2) huruf b UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah bertentangan dengan asas umum Pemerintahan yang baik yakni : *Asas kepastian hukum dan asas tertib penyelenggaraan Negara* ;
- *Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b* UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
- *Pasal 87 UU no. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan* ;

**10.** Bahwa objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat telah melanggar Peraturan Pemerintah RI No. 10 Tahun 1961 Pasal 3 ayat (1) - (7), Pasal 6, Pasal 18 ayat (1), (2), Pasal 25 ayat (1) huruf a, b dan Pasal 26 ayat (1) huruf a, sebab :

- Tergugat tidak melakukan pengumuman selama 60 hari dalam pendaftaran tanah secara sporadik untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan ;
- Tergugat tidak melakukan pengumuman di kantor panitia adjudikasi dan kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematik atau di kantor pertanahan dan kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta ditempat lain yang dianggap perlu ;
- Tergugat tidak melakukan pengumuman secara terbuka melalui media massa ;
- **Tergugat tidak melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah objek sengketa;**



- Tergugat tidak melakukan penetapan batas-batas tanah secara sah ;
- Tergugat tidak pernah melakukan pengukuran dilokasi ;
- Tergugat tidak pernah turun survey lokasi ;
- Tergugat tidak pernah memberitahukan kepada Penggugat selaku pemilik tanah tentang penerbitan sertipikat objek sengketa ;
- Tergugat tidak meminta persetujuan pengukuran dari pihak-pihak yang berbatasan langsung dengan tanah sengketa ;

Maka berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan diatas, Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado cq. Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara aquo, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan **BATAL ATAU TIDAK SAH** -- Sertipikat Hak Milik Nomor : **635/Desa Tumumpa/terbit tanggal 27 Mei Tahun 1989/Luas (sis) 245 M2 (Dua ratus empat puluh lima meter persegi)/atas nama : ORLEANS TAHUNA, Gambar situasi Nomor : 154/1988, Tanggal 29 Maret 1988 ;**-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk **MENCABUT** -- Sertipikat Hak Milik Nomor : **635/Desa Tumumpa/ terbit tanggal 27 Mei Tahun 1989/Luas (sis) 245 M2 (Dua ratus empat puluh lima meter persegi)/atas nama : ORLEANS TAHUNA, Gambar situasi Nomor : 154/1988, Tanggal 29 Maret 1988 ;**-----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara ini ;-----





Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah menyampaikan jawaban dan eksepsi tertanggal 26 Oktober 2017 yang diserahkan pada persidangan pada pokoknya sebagai berikut ;-----

**I. DALAM EKSEPSI**

A. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya-----

B. Bahwa Tergugat Menolak dengan tegas gugatan Penggugat dalam posita angka 2, 3, 4, 5, 6 dan 7 dikarenakan:

**EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUD.**

1. bahwa yang menjadi obyek gugatan Penggugat adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 635/Tumumpa dikeluarkan tanggal 27 Mei 1989 dengan Gambar Situasi tanggal 29 Maret 1988 Nomor; 154/1988 seluas 532 M<sup>2</sup> atas nama ORLEANS TAHUNA;-----

2. bahwa pada tanggal 03-03-2004 atas obyek sengketa sertipikat angka 1 di atas, telah dipisahkan sebagian menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 11/Tumumpa seluas 287 M<sup>2</sup> yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 27 Januari 2004 Nomor 08/Tumumpa Satu tahun 2004, awalnya atas nama ORLEANS TAHUNA, kemudian berdasarkan Akta Hibah Nomor: 3/1/HB/TMTG/II/2004 tanggal 16 Februari 2004 yang dibuat dihadapan OKY ANETTE KAHIMPONHG, PPAT Kota Manado telah beralih kepada CHAU SOEN NIO (Ibu Kandung Orleans Tahuna) dan terakhir telah beralih menjadi atas nama JON TJIOENTAMA (Saudara/Adik Orleans Tahuna) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 104/JB/TMT/VII/2004 tanggal 31 Juli 2004 di hadapan BENNY SUTANTO, SH sebagai PPAT Kota Manado;-----



3. bahwa Penggugat dalam dalil angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) menyatakan memperoleh obyek gugatan dari dua kali pembelian, yaitu dari Sdr. AHMAD MINGGU (alm) tahun 1980 dan tanggal 20 Agustus 1981 dari pembelian kepada SILI TAKASIHAENG, yang keduanya dibeli menurut adat kebiasaan daerah desa setempat yang disahkan oleh pemerintah desa dan camat Manado Utara;-----

4. bahwa sesuai dalilnya angka 2 (dua) bukti pembelian Sdr. AHMAD MINGGU (alm) tahun 1980 telah telah hilang pada saat terjadi musibah banjir namun masih ada bukti kepemilikan lainnya;-----

5. bahwa kemudian tahun 1987 Penggugat mempercayakan kepada Jon Tjioetama sebagai keponakan Penggugat untuk menjaga, menguasai dan tinggal sementara di atas tanah/rumah pekarangan tersebut yang saat ini menjadi obyek sengketa;-----

6. bahwa terhadap uraian di atas, Tergugat sampaikan sebagai berikut:

a. bahwa Penggugat harus dapat membuktikan terlebih dahulu *legal standing* Penggugat sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa;-----

b. bahwa pembuktian mengenai kepemilikan atau hak keperdataan Penggugat atas obyek yang disengketakan tidak dan/bukan menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara;-----

c. bahwa pembuktian tentang hak keperdataan menjadi sangat penting dilakukan oleh Penggugat, mengingat dasar penerbitan obyek sengketa adalah adanya data fisik dan data yuridis, sehingga apabila Penggugat menyatakan obyek sengketa adalah

Halaman 16 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



unprosedural, maka Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu ketidakbenaran data yuridis yang menjadi dasar penerbitan sertipikat; -----

d. bahwa kedudukan sertipikat in casu tidak hanya menyangkut administrasi yang berbentuk penetapan tertulis dari pejabat tata usaha negara, namun juga melekat hak seseorang di atasnya, sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi sebagai berikut:

“sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan” Jo Pasal 1 angkat 20 yang menyebutkan bahwa “sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, ...”

sehingga untuk bantahan dalam eksepsi Kewenangan absolut,

Tergugat mengutip yurisprudensi sebagai berikut:

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, dalam perkara No. 16 K/TUN/2000 Tanggal 28 Februari 2001 dan Yurisprudensi dalam Perkara No. 22 K/TUN/1998 Tanggal 27 Juli 2001, yang mana kaidah Hukumnya lebih menitik beratkan **Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan dan adanya suatu kekeliruan mengenai fakta secara yuridis maupun fisik terhadap tanah objek sengketa, maka hal tersebut harus diperiksa dan**

Halaman 17 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



**ditetapkan oleh Pengadilan Umum dalam Perkara Perdata,**  
baru kemudian dapat ditetapkan untuk diperiksa dan mengadili  
secara hukum yang berlaku di pengadilan tata usaha negara,  
agar mencegah terjadinya putusan yang berbeda dimana akibat  
hukumnya berbeda;-----

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No. 88  
K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 kaidah hukumnya,  
**meskipun sengketa itu terjadi akibat dari adanya surat  
keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut  
menyangkut pembuktian hak kepemilikan,** maka gugatan  
atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke  
peradilan umum karena merupakan sengketa perdata;-----

7. Bahwa terkait dengan dalil posita Penggugat angka 4, merupakan  
bagian yang tidak terpisahkan untuk harus dapat dikuatkan terlebih  
dahulu di hadapan majelis hakim di peradilan umum, karena  
menyangkut pembuktian keperdataan Penggugat;-----

8. Bahwa permintaan Penggugat yang tidak mempermasalahkan  
adanya sertifikat pemisahan obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik  
Nomor 11/Tumumpa Satu seluas 287 M<sup>2</sup> atas nama terakhir JON  
TJIOENTAMA (dalil posita angka 5) sangat tidak relevan dan terkesan  
mengada-ada, oleh karena penerbitan obyek sengketa pertama kali  
adalah suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan (meskipun telah  
terjadi pemisahan) karena diterbitkan dari data fisik dan data yuridis  
yang menurut Penggugat telah terjadi kekeliruan, sehingga  
berdasarkan hal tersebut Tergugat dengan tegas menolak semua dalil-  
dalil Penggugat yang menyangkut kepemilikan karena harus terlebih  
dahulu dibuktikan di pengadilan negeri/peradilan umum;-----

*Halaman 18 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :*  
**41/G/2017/PTUN.Mdo**



9. bahwa berdasar uraian di atas sesuai dengan Undang – Undang No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 Pasal 47, gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima karena menjadi kewenangan Peradilan Umum (Perdata); -----

#### **EKSEPSI TENGGANG WAKTU**

1. Bahwa sesuai dalil gugatan Penggugat posita angka 5, Penggugat telah mengetahui bahwa telah terbit sertipikat hasil pemisahan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 11/Tumumpa Satu seluas 287 M<sup>2</sup> terakhir atas nama JON TJIOENTAMA;-----

2. Bahwa seperti diuraikan dalam jawaban Tergugat eksepsi kewenangan absolut angka 2 (dua), peralihan sertipikat hasil pemisahan sebagaimana angka 1 (dalam eksepsi ini) terjadi tahun 2004 dan JON TJIOENTAMA sebagai pemegang hak terakhir;-----

3. Bahwa sesuai dengan dalil gugatan Penggugat baik angka 2 maupun angka 9, ada hubungan kekeluargaan yang baik antara Penggugat dengan JON TJIOENTAMA (keponakan Penggugat) sehingga Penggugat memberikan kepercayaan kepada JON TJIOENTAMA untuk menjaga, menguasai dan menempati;-----

4. Bahwa mengingat hubungan yang baik seperti diuraikan Penggugat dalam setiap dalilnya, maka secara tersirat tahun 2004 saat JON TJIOENTAMA membeli SHM No.11/Tumumpa Satu, maka seharusnya JON TJIOENTAMA telah langsung mengetahui bahwa sertipikat yang dibeli tersebut adalah sertipikat hasil pemisahan yang awal perolehannya berasal dari ORLEANS TAHUNA, sehingga tidaklah



berlebihan jika mengingat hubungan baik antara Penggugat dengan JON TJIOENTAMA, apakah mungkin Penggugat baru mengetahui obyek perkara a quo atau apakah mungkin tidak ada informasi dari JON TJIOENTAMA kepada Penggugat mengenai obyek sengketa? Oleh karena itu, mengingat hubungan baik tersebut, Tergugat beranggapan Penggugat telah mengetahui obyek sengketa sejak tahun 2004, dibuktikan dengan tidak adanya keberatan Penggugat atas terbitnya sertifikat pemisahan SHM No.11/Tumumpa Satu yang telah beralih menjadi atas nama JON TJIOENTAMA tahun 2004;-----

5. Bahwa demi kepastian hukum pemegang hak maka dalil Penggugat angka 6 yang menceritakan kronologi Penggugat mengetahui obyek sengketa setelah awalnya mengirim surat yang dibawa oleh JON TJIOENTAMA kepada Kelurahan tumumpa Satu harus dapat dibuktikan dihadapan majelis hakim, demikian juga penyerahan fotokopian obyek sengketa dari Dany Tjioetama kepada Penggugat tanggal 3 Agustus 2017, bahkan demi kepastian hukum atas dalilnya, semua pihak yang disebutkan Penggugat harus dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan untuk didengar kesaksiannya di bawah sumpah/janji;-----

6. Berdasarkan uraian eksepsi tenggang waktu di atas, kiranya majelis hakim dapat mempertimbangkan dan memutuskan untuk tidak menerima gugatan Penggugat;-----

#### **EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK**

1. Bahwa dasar penerbitan obyek sengketa a quo adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara tanggal 28-02-1989 Nomor: 30/HM/KW/BPN/89;-----





2. Bahwa sesuai dengan pengertian dari keputusan tata usaha negara dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka 3 berikut penjelasannya, maka surat keputusan dimaksud angka 1 (satu) juga termasuk sebagai kategori keputusan tata usaha negara yang sifatnya konkret, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;-----

3. Bahwa asal-muasal diterbitkannya sertifikat in casu adalah surat keputusan dimaksud angka satu di atas, yang dalam hal ini surat keputusan dimaksud diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara **DAN BUKAN** oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado;-----

4. Bahwa oleh karena keberadaan sertifikat in casu adalah hal yang tidak terpisahkan dari surat keputusan angka 1 (satu) di atas, maka jelas dalam gugatan ini terdapat kekeliruan karena kurangnya pihak Tergugat;

5. Bahwa dalam hal ini yang paling relevan untuk digugat adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sulawesi Utara sesuai dengan yang tersebut dalam surat keputusan tersebut, oleh karena Tergugat dalam perkara ini, yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado hanya bertugas mendaftarkan surat keputusan dimaksud;-----

6. Bahwa karena kurangnya pihak dalam perkara ini, mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini kiranya dapat memutus dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

**EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN ATAS  
OBYEK PERKARA IN CASU**

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas obyek sengketa oleh asal penerbitan obyek sengketa adalah tanah negara,



sedangkan *legal standing* Penggugat menggugat adalah adanya bukti perolehan jual beli menurut adat kebiasaan daerah desa setempat yang disahkan oleh pemerintah desa dan camat Manado Utara, dalam hal ini sesuai dalil Penggugat status tanah yang dimaksud adalah tanah adat;-----

2. Bahwa pengertian kepentingan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara haruslah dilihat dari nilai yang harus dilindungi oleh hukum dan kepentingan proses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan, oleh karena itu menurut Tergugat untuk menentukan apakah Penggugat benar mempunyai kepentingan sebagaimana diatur dalam Pasal 53, kepentingan Penggugat harus dapat dibuktikan terlebih dahulu di hadapan majelis hakim di peradilan umum;-----

3. Bahwa dengan mengacu pada angka 2 di atas, permintaan Penggugat yang menyatakan tidak mempermasalahkan adanya sertipikat hasil pemisahan sangat tidak relevan untuk dikabulkan oleh karena peralihan yang terjadi terakhir menjadi atas nama JON TJIOENTAMA tidak ada hubungannya dengan Penggugat;-----

4. Bahwa tidak ada keberatan dari JON TJIOENTAMA selaku pemegang SHM No.11/Tumumpa Satu, padahal jika dihubungkan dengan dalil Penggugat yang menyebutkan bahwa sertipikat hasil pemisahan tersebut juga adalah bagian dari milik Penggugat, namun kenyataannya pihak JON TJIOENTAMA bukannya keberatan dengan adanya sertipikat tersebut melainkan membeli secara sah menurut



hukum dengan akta jual

beli;-----

5. Bahwa sesuai dengan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebagai berikut:

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

6. Bahwa dengan melihat ketentuan angka 4 di atas, dengan menghitung waktu penerbitan obyek sengketa sudah lebih dari 5 tahun, maka tidak ada lagi kepentingan Penggugat untuk mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertifikat;-----

7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, Tergugat memohon kepada majelis hakim kiranya mempertimbangkan dan memutus tidak menerima gugatan Penggugat;-----

## **II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Jawaban dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara;-----

Halaman 23 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam posita angka 7,8,9,10;-----

3. Bahwa sertifikat in casu diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara tanggal 28-02-1989 Nomor: 30/HM/KW/BPN/89;-----

4. Bahwa pada tanggal 03-03-2004 atas obyek sengketa sertifikat, telah dipisahkan sebagian menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 11/Tumumpa seluas 287 M<sup>2</sup> yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 27 Januari 2004 Nomor 08/Tumumpa Satu tahun 2004, awalnya atas nama ORLEANS TAHUNA, kemudian berdasarkan Akta Hibah Nomor: 3/1/HB/TMTG/II/2004 tanggal 16 Februari 2004 yang dibuat dihadapan OKY ANETTE KAHIMPONHG, PPAT Kota Manado telah beralih kepada CHAU SOEN NIO (IBU KANDUNG ORLEANS TAHUNA) dan terakhir telah beralih menjadi atas nama JON TJIOENTAMA berdasarkan Akta Jual Beli nomor: 104/JB/TMT/VII/2004 tanggal 31 Juli 2004 di hadapan BENNY SUTANTO, SH sebagai PPAT Kota Manado;-----

5. Bahwa dasar penerbitan obyek perkara a quo adalah Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah;-----

6. Bahwa dasar permohonan obyek sengketa a quo adalah tanah negara sehingga dalil Penggugat yang menyatakan penerbitan obyek sengketa tidak pernah melalui prosedur pengumuman adalah sangat keliru dan mengada-ada, sebab permohonan tanah negara sesuai ketentuan yang ada seperti angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) di atas tidak memerlukan adanya pengumuman;



7. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak pernah melakukan pengukuran juga sangat tidak relevan karena dalam bukti awal yang disampaikan oleh Penggugat telah sangat jelas tertera gambar situasi obyek sengketa a quo, yang aslinya akan dibuktikan pada saat pembuktian;-----

8. Bahwa pada saat dilakukan pemisahan obyek sengketa menjadi SHM Nomor: 11/Tumumpa Satu yang terakhir menjadi atas nama JON TJIOENTAMA (keponakan Penggugat) juga dilakukan pengukuran, oleh sebab itu dalil Penggugat angka 10 (sepuluh) adalah tidak benar dan haruslah ditolak oleh majelis hakim;-----

9. Bahwa pemisahan yang terjadi atas obyek sengketa dan peralihannya di tahun 2004 baik melalui hibah kepada kepada CHAU SOEN NIO dan kemudian melalui jual beli kepada JON TJIOENTAMA adalah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

10. Bahwa penerbitan obyek sengketa a quo telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, oleh sebab itu sangatlah beralasan Tergugat membantah secara tegas setiap dalil gugatan Penggugat mengenai pelanggaran asas-asas umum pemerintahan yang baik;  
-----

11. Bahwa dengan adanya uraian dalam pokok perkara, tidak berlebihan apabila Tergugat memohonkan kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak setiap dalil-dalil Penggugat.-----

### **III. PETITUM**

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

Halaman 25 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



1. Menerima eksepsi

Tergugat;-----

2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;-----

3. Menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 635/Tumumpa dikeluarkan tanggal 27 Mei 1989 dengan gambar situasi tanggal 29 Maret 1988 Nomor; 154/1988 seluas 532 M2 atas nama ORLEANS TAHUNA telah sesuai dengan kaidah dan prosedur administrasi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada;-----

4. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara;  
-----

Menimbang, bahwa pada tanggal 12 Oktober 2017 telah masuk permohonan dari Pemohon Intervensi atas nama Orleans Tahuna, dan terhadap permohonan intervensi tersebut Majelis Hakim telah menentukan sikapnya yang dituangkan dalam Putusan Sela tanggal 17 Oktober 2017, Nomor 41/G/2017/PTUN.Mdo yang menetapkan Orleans Tahuna sebagai pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor 41/G/2017/PTUN.Mdo ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi juga telah menyampaikan jawaban dan eksepsi tertanggal 26 Oktober 2017 yang diserahkan pada persidangan pada pokoknya sebagai berikut ;-----

**A. DALAM EKSEPSI :**

Adapun dalil-dalil eksepsi adalah sebagai berikut :-----

I. Eksepsi Tentang Penggugat Tidak mempunyai  
Kepentingan;-----

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap objek sengketa sebidang tanah pekarangan Sertifikat Hak Milik

Halaman 26 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo





Nomor: 635 Desa Tumumpa karena sebidang tanah pekarangan tersebut di atas adalah bukan milik Penggugat akan tetapi objek sengketa sebidang tanah pekarangan yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor: 635 Desa Tumumpa atas nama ORLEANS TAHUNA diterbitkan pada tanggal 27 Mei 1989, adalah milik dari Tergugat II

Intervensi; -----

2. Bahwa sebidang tanah pekarangan tersebut telah dikuasai Tergugat II Intervensi sejak dibeli dari Alm. Bapak Ahmad Minggu pada tahun 1979 seharga Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan tidak pernah ada gangguan dari pihak manapun, bahkan sampai pada tahun 1988 dilakukan pengukuran sebagaimana Surat Ukur No. 154/1988 tanggal 29 Maret 1988 dan selanjutnya diajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 635 Desa Tumumpa atas nama ORLEANS TAHUNA dan ternyata Tergugat tidak ada keberatan bahkan termasuk juga Penggugat sendiri yang menyatakan menguasai tanah pekarangan tersebut tidak pernah hadir untuk mengajukan keberatan, sehingga dengan demikian maka dalil Penggugat haruslah ditolak karena tidak mempunyai dasar

hukum dan tidak beralasan serta mengada-ada;-----

II. Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili;

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo karena gugatan Penggugat menitik-beratkan pada permasalahan kepemilikan hak atas tanah dan bukan menyangkut prosedural penerbitan sertifikat hak milik, oleh karenanya yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Negeri Manado;-----

III. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Lewat Waktu/Kadaluarsa;

1. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu/kadaluarsa karena objek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor: 635/Desa Tumumpa atas

Halaman 27 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :

41/G/2017/PTUN.Mdo



nama ORLEANS TAHUNA diterbitkan pada tanggal 27 Mei 1989 dan Gambar Situasi Nomor: 154/1988 tanggal 29 Mei 1988 dengan demikian pengajuan gugatan oleh Penggugat di tahun 2017 ini sudah melewati jangka waktu yang ditentukan oleh Undang-undang;-----

2. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat menyatakan Sdr. Jon Tjiutama atau nama lainnya "Jondris" adalah keponakan Penggugat yang sekitar tahun 1987 Penggugat mempercayakan untuk menjaga, menguasai dan tinggal sementara di atas tanah/rumah pekarangan sebagai objek sengketa, ternyata pada tanggal 29 Maret 2017 pernah diminta hadir dalam pertemuan di kantor Sat Pol PP Kota Manado (Undangan Panggilan Sat Pol PP No:803/LT.03/SAT.POL.PP/243/III/2017 tanggal 29 Maret 2017) berkaitan dengan Penertiban Bangunan Liar yang dibangun Penggugat dan keponakannya yang didirikan di atas sebidang tanah pekarangan yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor: 635/Desa Tumumpa atas nama ORLEANS TAHUNA diterbitkan pada tanggal 27 Mei 1989 dan Gambar Situasi Nomor: 154/1988 tanggal 29 Mei 1988, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat tidak mengetahui adanya sertifikat tersebut sehingga secara hukum pengajuan gugatan a quo telah lewat waktu/kadaluarsa;-----

3. Bahwa oleh karena itu maka gugatan Penggugat telah melewati batas tenggang waktu 90 hari sebagaimana diatur dalam Undang-undang No.5 tahun 1986 dan dalam kaitan ini juga terdapat Yurisprudensi vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor Reg.5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 yang menyebutkan: Jangka waktu termaksud dalam pasal 55 Undang-undang No.5 tahun 1986 harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya keputusan yang merugikan, sehingga gugatan a quo tidak beralasan karena telah lewat waktu/kadaluarsa; -----

Halaman 28 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



Bahwa berdasarkan pada hal-hal yang telah dikemukakan tersebut di atas baik Eksepsi Tentang Penggugat Tidak mempunyai Kepentingan, Eksepsi Tentang Kewenangan Mengadili, maupun Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Lewat Waktu/Kadaluarsa, maka adalah sangat beralasan Hukum apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);-----

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak segala dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya kecuali secara tegas diakui kebenarannya;-----

2. Bahwa hal-hal yang tidak lagi ditanggapi dalam pokok perkara ini dianggap telah ditolak seluruhnya oleh Tergugat II Intervensi;-----

3. Bahwa hal-hal yang telah disampaikan pada bagian Eksepsi tersebut di atas secara mutatis-mutandis dianggap termuat dan menjadi dalil-dalil jawaban juga dalam Pokok Perkara ini;-----

4. Bahwa dalil Penggugat pada angka 2 haruslah ditolak karena tidak beralasan hukum dan hanya mengada-ada karena :-----

a) Gugatan Penggugat adalah salah objek karena sebidang tanah pekarangan yang diuraikan oleh Penggugat pada angka 2 dalam gugatan Penggugat bukan sebidang tanah pekarangan yang dimiliki oleh Penggugat, karena apabila sebidang tanah pekarangan tersebut adalah milik dari Penggugat maka pada saat Tergugat II Intervensi melakukan pengukuran bersama dengan Tergugat pada tahun 1988 pasti sudah ada pencegahan dari Penggugat;-----

b) Bahwa sebagaimana diuraikan dalam gugatan a quo, jika sebidang tanah pekarangan telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1980 dan pada tahun 1987 Penggugat mempercayakan kepada **Jon Tjiutama sebagai keponakan** Penggugat untuk menjaga, menguasai dan tinggal di atas tanah/rumah pekarangan tersebut sampai saat ini, maka timbullah pertanyaan: Kenapa pada

Halaman 29 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



saat pengukuran tanah pada tahun 1988 tidak dilakukan pencegahan ? padahal saat itu Penggugat dan **Jon Tjiutama sebagai keponakan** Penggugat dikatakan sedang menguasai dan tinggal sebagaimana didalilkan dalam gugatan, oleh karenanya secara hukum gugatan Penggugat tersebut haruslah di kesampingkan;-----

c) Bahwa sebidang tanah pekarangan objek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 635/Desa Tumumpa atas nama ORLEANS TAHUNA adalah jelas-jelas milik dari Tergugat II Intervensi yang diperoleh dengan membelinya dari Bapak Ahmad Minggu, hal ini bermula dari informasi yang diterima Tergugat II Intervensi dari Sdr. Kiat yang mengatakan bahwa di tetangganya akan menjual tanah dengan ukuran 20 x 15 meter persegi dan pada waktu itu Tergugat II Intervensi dan Sdr. Kiat bersama-sama pergi ke Tumumpa pada sore hari dan bertemu dengan Bapak Ahmad Minggu di rumahnya. Dalam pembicaraan dengan Bapak Ahmad Minggu terjadi kesepakatan harga Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan Tergugat II Intervensi langsung memberikan uang sejumlah Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) sebagai pengikat tanda jadi pembelian tanah tersebut juga sekaligus membantu Bapak Ahmad Minggu yang dalam keadaan sakit. Selanjutnya Tergugat II Intervensi membayar sisanya secara mencicil sebanyak 6 (enam) kali yaitu setiap Tergugat II Intervensi turun dari kapal karena Tergugat II Intervensi bekerja sebagai nakhoda/kapten kapal dan juga sebagai pemilik KM. Orleans (Kapal-Motor Orleans) yang berlayar dengan rute Manado-Siau-Manado, oleh karenanya secara hukum gugatan Penggugat tersebut haruslah di kesampingkan;-----

5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 3 haruslah ditolak dan

tidak beralasan hukum karena :

Halaman 30 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



a) Bahwa tanah tersebut juga dibeli oleh Tergugat II Intervensi dari Bapak Takasihaeng pada tahun 1981 dengan harga sepakat Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan Tergugat II Intervensi langsung memberikan uang sejumlah Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) sebagai pengikat tanda jadi dan selanjutnya Tergugat II Intervensi membayar sisanya sampai lunas secara mencicil sebanyak 10 (sepuluh) kali yaitu setiap Tergugat II Intervensi turun dari kapal;-----

b) Bahwa tanah pekarangan tersebut oleh Tergugat II Intervensi telah menghibahkannya kepada orang tua (Mama CHAU SOEN NIO) dengan dibuatkan AKTA HIBAH di Notaris OKY ANNETTE K.,S.H.;

Akta Tanggal: 16 Pebruari 2004, Nomor: 3/1/HB/TMTG/II/2004;-----

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 5 haruslah ditolak karena:

a) Tergugat II Intervensi adalah pemilik kedua lokasi tanah yang kemudian digabung dan oleh Tergugat diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 635/Desa Tumumpa atas nama ORLEANS TAHUNA seluas 532 m2 (lima ratus tiga puluh dua meter persegi), tanggal 27 Mei 1989, Gambar Situasi Nomor: 154/1988 tanggal 29 Maret 1988 – Selanjutnya, sebagian tanahnya dengan luas 287 m2, oleh Tergugat II Intervensi telah menghibahkannya kepada orang tua (Mama CHAU SOEN NIO) dengan dibuatkan AKTA HIBAH di Notaris OKY ANNETTE K.,S.H.; Akta Tanggal : 16 Pebruari 2004, Nomor: 3/1/HB/TMTG/II/2004;-----

b) Luas 2 (dua) bidang tanah (posita angka 2 dan 3) tersebut bukan berkurang karena terkena jalan setapak tetapi karena Tergugat II Intervensi sebagai pemilik sah memberikannya untuk dipergunakan menjadi jalan setapak sebagai akses (jalan potong) masyarakat yang tinggal di Tumumpa (pekuburan jati) untuk pergi ke pasar Bobo Bailang sesuai permintaan dari Bapak Sem Minggu (Alm)

Halaman 31 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :

41/G/2017/PTUN.Mdo



saat itu sebagai Lurah

Tumumpa;-----

7. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik sah sebidang tanah pekarangan yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor: 635/Desa Tumumpa atas nama ORLEANS TAHUNA diterbitkan pada tanggal 27 Mei 1989 dan Gambar Situasi Nomor: 154/1988 tanggal 29 Mei 1988, halmana tanah pekarangan tersebut adalah Objek Pajak PBB berdasarkan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 tercatat dengan No. Objek Pajak: 71.72.080.007.001-0099.0 dan Nama Wajib Pajak: ORLEANS TAHUNA yang tidak lain adalah Tergugat II Intervensi sendiri dan tidak pernah lalai dalam hal membayar pajak PBB terbukti bahwa Tergugat II Intervensi telah membayar pajak PBB tahun 2017 pada tanggal 7 Juli 2017;-----

8. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 635/Desa Tumumpa atas nama ORLEANS TAHUNA adalah sangat beralasan hukum dan telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku serta tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pasal 3, pasal 18 dan pasal 19;-----

9. Bahwa Tergugat mengeluarkan Surat Keputusan terhadap objek sengketa tidak bertentangan dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dan tidak melanggar asas kepastian hukum serta tidak melanggar semua aturan perundang-undangan yang mengatur tentang penerbitan Sertifikat Hak Milik;-----

Bahwa berdasarkan pada segala hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II Intervensi mohon kiranya Majelis Hakim yang Mulia berkenan untuk menerima dan mengabulkan Eksepsi dan Jawaban Tergugat II Intervensi dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:-----

**A. DALAM EKSEPSI :**

1. Menyatakan Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas sebidang tanah pekarangan objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik No.

*Halaman 32 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :*

*41/G/2017/PTUN.Mdo*





635/Desa Tumumpa; tanggal 27 Mei 1989; Luas (sis) 245 m2 (dua ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama ORLEANS TAHUNA,

Gambar Situasi Nomor: 154/1988; tanggal 29 Mei 1988;-----

2. Menyatakan gugatan Penggugat merupakan sengketa Perdata sehingga menjadi kewenangan lembaga peradilan umum / pengadilan negeri;-----

3. Menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu / kadaluarsa;-----

4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk

Verklaard);-----

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

2. Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 635/Desa Tumumpa; tanggal 27 Mei 1989; Luas (sis) 245 m2 (dua ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama ORLEANS TAHUNA; Gambar Situasi Nomor: 154/1988; tanggal 29 Mei 1988, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;-----

3. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 30 Oktober 2017 yang diserahkan pada persidangan tanggal 02 Nopember 2017 pada pokoknya tetap pada dalil-dalil gugatannya ;-----

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 09 Nopember 2017 yang diserahkan pada persidangan, yang mana duplik Tergugat II Intervensi tersebut pada pokoknya tetap pada dalil-dalil jawabannya ;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut Tergugat tidak mengajukan dupliknya walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim ;-

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil gugatannya, pihak Penggugat dalam persidangan telah mengajukan bukti-bukti

Halaman 33 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :

41/G/2017/PTUN.Mdo



tertulis berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopi sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah diberi tanda P-1 sampai dengan P-16 adalah sebagai berikut :-----

1. Bukti P-1 : Surat Perihal : Mohon Penjelasan dari Edmon Larina yang ditujukan kepada Kepala Kelurahan Tumumpa I tertanggal 12 Mei 2017 tentang penjelasan status tanah yang dibeli Edmon Larina dari Sdr. Ahmad Minggu (Alm) pada tahun 1980 apakah sudah terdaftar dalam register desa atau sudah memiliki sertifikat hak milik atau belum (fotokopi sesuai dengan asli) ;---
2. Bukti P-2 : Tanda terima fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 635/Desa Tumumpa/1989 atas nama Orleans Tahuna yang diserahkan oleh Kepala Lingkungan IV pada tanggal 30 Mei 2017 kepada Dany Tjioetama (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----
3. Bukti P-3 : Tanda terima fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 635/Desa Tumumpa/1989 atas nama Orleans Tahuna yang diserahkan oleh Dany Tjioetama kepada Edmon Larina pada tanggal 3 Agustus 2017 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
4. Bukti P-4 : Akta Pernyataan Nomor : 07 tanggal 08 Mei 2017 yang dibuat dihadapan Notaris/P.P.A.T. Kota Manado Syane Loho, S.H., antara tentang telah terjadi jual beli tanah antara Ahmad Minggu dan Nyonya Lentji Pontoh dengan Edmon Larina pada tahun 1980 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
5. Bukti P-5 : Surat Jual-Beli Rumah antara Sili Takasihaeng dengan Edmon Larina tertanggal 20 Agustus 1981 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
6. Bukti P-6 : Surat ketetapan IPEDA Perkotaan pada tanggal 01 Januari 1981 atas nama Ahmad Minggu (fotokopi sesuai dengan asli)

Halaman **34** dari **71** Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bukti P-7 : Surat ketetapan IPEDA Perkotaan pada tanggal 12 Desember 1982 atas nama Ahmad Minggu (fotokopi sesuai dengan asli);-
8. Bukti P-8 : Surat ketetapan IPEDA Perkotaan pada tanggal 12 Desember 1982 atas S. Takasiaheng (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
9. Bukti P-9 : Surat ketetapan IPEDA Perkotaan pada tanggal 01 Januari 1985 atas nama Edmon Larina (fotokopi sesuai dengan asli) ;--
10. Bukti P-10 : Petikan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 190/PWI Tahun 1985 tanggal 06 Nopember 1985 tentang mengabulkan Permohonan Kewarganegaraan Indonesia atas nama Tjioe Djok Leang (fotokopi dari fotokopi) ;-----
11. Bukti P-11 : Catatan Reg, Nopol : 52/WBI/I/86/IPP/Polres tanggal 16 Januari 1986 tentang pelaporan menjadi Warga Negara Republik Indonesia atas nama Tjioe Djok Leang kepada pihak Polres Sangihe Talaud (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----
12. Bukti P-12 : Berita Acara Sumpah Nomor : 01/W.N.I./1986 tanggal 11 Januari 1986 atas nama Tjioe Djok Leang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
13. Bukti P-13 : Surat Keterangan No. Pol : 52/WNI/I/86/IPP/Polres tanggal 16 Januari 1986 atas nama Tjioe Djok Leang tentang telah menjadi Warga Negara Republik Indonesia (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----
14. Bukti P-14 : Surat Keterangan Nomor : 471.21/55/SOSPOL/1-1986 tanggal 20 Januari 1986 tentang telah diterima menjadi Warga Negara Republik Indonesia atas nama Tjioe Djok Leang (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----
15. Bukti P-15 : Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2-1901 HT.02.01 Th. 1988 tanggal 25 Juni 1988 tentang

Halaman 35 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/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)



perubahan nama Tjioe Djok Leang menjadi Orleans Tahuna  
(fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----

16. Bukti P-16 : Surat Keterangan Nomor : 471.21/143/T/III-1987 tanggal 19  
Maret 1987 tentang perubahan nama Tjioe Djok Leang  
menjadi Orleans Tahuna (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;---

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil  
sanggahannya, pihak Tergugat dalam persidangan telah mengajukan bukti-bukti  
tertulis berupa surat-surat bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya  
atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah  
diberi tanda T-1 sampai dengan T-44 adalah sebagai berikut :-----

1. Bukti T-1 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan  
Nasional Propinsi Sulawesi Utara Nomor : 30/HM/KWBPN/89  
tanggal 28 Februari 1989 atas nama Orleans Tahuna tentang  
permohonan tanah (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
2. Bukti T-2 : Petikan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan  
Nasional Propinsi Sulawesi Utara Nomor : 30/HM/KWBPN/89  
tanggal 28 Februari 1989 atas nama Orleans Tahuna tentang  
pemberian hak milik (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
3. Bukti T-3 : Lembaran/Kolom Penelitian/Pengolahan Data. PHT. dan Usul  
Perincian Penetapan Uang Pemasukan/-Uang Administrasi  
Kepada Negara Sesuai Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1  
Tahun 1975 atas nama Orleans Tahuna (fotokopi sesuai  
dengan asli) ;-----
4. Bukti T-4 : Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi  
Utara No. Sk. 188.44/HM/ atas nama Orleans Tahuna tentang  
perolehan hak milik atas sebidang tanah (fotokopi sesuai  
dengan asli) ;-----

Halaman 36 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



5. Bukti T-5 : Lembar Disposisi Perihal : Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara bekas Eigendom Verponding 2177 di Kelurahan Tumumpa, Kecamatan Manado Utara atas nama Orleans Tahuna tanggal 05 Desember 1988 diterima PHT tanggal 06 Desember 1988 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
6. Bukti T-6 : Lembaran Penelitian atas nama Orleans Tahuna tentang Persyaratan yang Harus dipenuhi untuk Permohonan Hak Milik tanggal 16 Nopember 1988 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
7. Bukti T-7 : Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado Kantor Agraria Nomor : 593.21/Agr/16 Perihal : Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara bekas ex Eigendom Perponding No. 2177 di Tanah Milik Adat di Kelurahan Tumumpa, Kecamatan Manado Utara atas nama Orleans Tahuna tanggal 15 Nopember 1988 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
8. Bukti T-8 : Surat Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 190/PWI Tahun 1985 tanggal 06 Nopember 1985 atas nama Tjioe Djok Leang (fotokopi dari fotokopi) ;-----
9. Bukti T-9 : Petikan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 190/PWI Tahun 1985 tanggal 06 Nopember 1985 tentang mengabulkan Permohonan Kewarganegaraan Indonesia atas nama Tjioe Djok Leang (fotokopi dari fotokopi) ;-----
10. Bukti T-10 : Berita Acara Sumpah Nomor : 01/W.N.I./1986 tanggal 11 Januari 1986 atas nama Tjioe Djok Leang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
11. Bukti T-11 : Surat Keterangan No. Pol : 52/WNI/I/86/IPP/Polres tanggal 16 Januari 1986 atas nama Tjioe Djok Leang tentang telah menjadi Warga Negara Republik Indonesia (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----

Halaman 37 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti T-12 : Surat Keterangan Nomor : 471.21/55/SOSPOL/1-1986 tanggal 20 Januari 1986 tentang telah diterima menjadi Warga Negara Republik Indonesia atas nama Tjioe Djok Leang (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----
13. Bukti T-13 : Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor : C2-1901 HT.02.01 Th. 1988 tanggal 25 Juni 1988 tentang perubahan nama Tjioe Djok Leang menjadi Orleans Tahuna (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----
14. Bukti T-14 : Surat Keterangan Nomor : 471.21/143/T/III-1987 tanggal 19 Maret 1987 tentang perubahan nama Tjioe Djok Leang menjadi Orleans Tahuna (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;---
15. Bukti T-15 : Surat Keterangan Kelakuan Baik Reg. No : 08/TMP/I/1988 tanggal 12 Januari 1988 atas nama Orleans Tahuna (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
16. Bukti T-16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1988 atas nama Orleans Tahuna (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----
17. Bukti T-17 : Surat Keterangan Reg. No. : 612/TMP/XII/1987 tanggal 17 Desember 1987 atas nama Orleans Tahuna tentang keperluan untuk urusan permohonan hak milik tanah (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
18. Bukti T-18 : Surat Keterangan Susunan Keluarga Reg. No. : 612/TMP/XII/87 tanggal 17 Desember 1987 atas nama Orleans Tahuna (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
19. Bukti T-19 : Surat Pernyataan atas nama Orleans Tahuna tanggal 22 Januari 1988 tentang permohonan atas tanah negara yang terletak di Kelurahan Tumumpa, Kecamatan Manado Utara (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
20. Bukti T-20 : Surat Keterangan No. : 102/TMP/III/88 tanggal 18 Maret 1988 atas nama Orleans Tahuna tentang 2 (dua) orang saksi yang menyatakan bahwa bangunan rumah dan tanah tersebut tidak

Halaman 38 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/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)





ada sengketa/persoalan dengan pihak lain (fotokopi sesuai

dengan asli);-----

21. Bukti T-21 : Surat Pernyataan tanggal 22 Januari 1988 atas nama Orleans

Tahuna tentang bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa

dengan pihak lain (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

22. Bukti T-22 : Iktisar Tentang Permohonan Hak Nomor. : 197/HM/1988

tanggal 12 Nopember 1988 atas nama Orleans Tahuna

(fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

23. Bukti T-23 : Lampiran Risalah Tata Guna Tanah Untuk Pertimbangan

Penetapan Hak Milik Nomor 136/EL/M/1988 tanggal 11

Nopember 1988 atas nama Orleans Tahuna (fotokopi sesuai

dengan asli) ;-----

24. Bukti T-24 : Surat keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 119/Ket./1988

tanggal 03 Nopember 1988 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

25. Bukti T-25 : Gambar Situasi Nomor : 154/1988 tanggal 29 Maret 1988 atas

nama pemohon Orleans Tahuna (fotokopi sesuai dengan asli)

26. Bukti T-26 : Buku Tanah Hak Milik No. 11 Kelurahan Tumumpa Satu

tanggal 03 Maret 2004, Surat Ukur tanggal 27 Januari 2004,

No. 08/Tumumpa Satu/2004, Luas 287 M<sup>2</sup> (dua ratus delapan

puluh tujuh meter persegi) terakhir tercatat atas nama Jon

Tjioetama (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

27. Bukti T-27 : Buku Tanah Hak Milik No. 635 Desa Tumumpa tanggal 27 Mei

1989, Gambar Situasi tanggal 29 Maret 1988, No. 154/1988,

Luas 532 M<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh dua meter persegi) terakhir

tercatat atas nama Orleans Tahuna (fotokopi sesuai dengan

asli) ;-----

28. Bukti T-28 : Formulir pemohon atas nama Chau Soen Nio tanggal 15

Januari 2004 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

29. Bukti T-29 : Surat Perintah Setor tanggal 16 Januari 2004 atas nama Chau

Soen Nio (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

30. Bukti T-30 : Akta Hibah No. 3/1/HB/TMTG/II/2004 tanggal 16 Februari 2004

(fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

Halaman 39 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :

41/G/2017/PTUN.Mdo



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31. Bukti T-31 : Surat Pernyataan tanggal 16 Pebruari 2004 atas nama Chau Soen Nio (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
32. Bukti T-32 : Surat Persetujuan atas nama Anie Luntungan istri dari Orleans Tahuna tentang persetujuan untuk menghibah dari Orleans Tahuna kepada nyonya Chau Soen Nio tanggal 20 Januari 2004 (fotokopi sesuai dengan legalisir) ;-----
33. Bukti T-33 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Orleans Tahuna dan Anie Luntungan (fotokopi sesuai dengan legalisir) ;-----
34. Bukti T-34 : Surat Keterangan Kependudukan Reg. No. : 153/L.3-C.2/TS/K II/02 atas nama Chau Soen Nio tertanggal 11 Nopember 2003 (fotokopi sesuai dengan legalisir) ;-----
35. Bukti T-35 : Surat keterangan NJOP ( Nilai Jual Objek Pajak) Tahun 2004 Nomor : SK-019/WPI.16/KB.0102/2004 tanggal 05 Pebruari 2004 atas nama wajib pajak Chaau Soen Nio (fotokopi sesuai dengan legalisir) ;-----
36. Bukti T-36 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama Chau Soen Nio tanggal 16 Pebruari 2004 (fotokopi sesuai dengan legalisir) ;-----
37. Bukti T-37 : Kartu Kendali Kantor Pertanahan Kota Manado No. Urut : 425/III/PH/04 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
38. Bukti T-38 : Formulir pemohon atas nama Jon Tjioetama tanggal 01 Nopember 2004 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
39. Bukti T-39 : Salinan Akta Jual Beli No. 104/JB/TMT/VII/2004 tanggal 31 Juli 2004 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
40. Bukti T-40 : Surat Pernyataan tanggal 01 Nopember 2004 atas nama Jon Tjioetama (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
41. Bukti T-41 : Surat Keterangan Kependudukan Reg. No. : 90/L3.C.2/TS/VII/2004 atas nama Chau Soen Nio tertanggal 27 Juli 2004 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
42. Bukti T-42 : Surat Keterangan Kependudukan Reg. No. : 82/L3.C2/TS/VII/04 atas nama Tjioe Jok Fang tertanggal 23 Juli 2004 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

Halaman 40 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/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

43. Bukti T-43 : Surat Tanda Terima Setoran dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama Chau Soen Nio (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----
44. Bukti T-44 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) atas nama Jon Tjioetama tanggal 27 Juli 2004 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil sanggahannya, pihak Tergugat II Intervensi dalam persidangan telah mengajukan juga bukti-bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta telah diberi tanda T. II Intervensi-1 sampai dengan T. II Intervensi-19 adalah sebagai berikut :-----

1. Bukti T.II. : Sertipikat Hak Milik No. 635 Desa Tumumpa tanggal 27 Mei 1989, Gambar Situasi tanggal 29 Maret 1988, No. 154/1988, Luas 532 M<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh dua meter persegi) terakhir tercatat atas nama Orleans Tahuna (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
2. Bukti T.II. : Akta Hibah No. 3/1/HB/TMTG/II/2004 tanggal 16 Februari 2004 (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----
3. Bukti T.II. : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005 atas nama Orleans Tahuna tanggal 31 Oktober 2005 (fotokopi sesuai dengan asli) ;----
4. Bukti T.II. : Surat Tanda Terima Setoran atas nama Orleans Tahuna tanggal 30 September 2017 (fotokopi sesuai dengan asli) ;
5. Bukti T.II. : Surat Nikah No. 531 antara Orleans Tahuna dengan Anie Luntungan tanggal 05 September 1992 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
6. Bukti T.II. : Pencatatan Sipil (Warga Negara Indonesia) Kutipan Akta Perkawinan No. 53/1992 antara Orleans Tahuna dengan Anie Luntungan tanggal 29 Juli 1992 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

Halaman 41 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/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)



7. Bukti T.II. : Surat Baptisan No. 59 atas nama Cipta Jaya Tahuna anak  
INT-7 dari Orleans Tahuna dengan Anie Luntungan tanggal 12  
Mei 1996 (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----
8. Bukti T.II. : Foto bersama dengan ibu kandung dan adik perempuan  
INT-8 saat perkawinan yang dilaksanakan di rumah tumumpa  
(fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----
9. Bukti T.II. : Foto saat acara perkawinan yang dilaksanakan di rumah  
INT-9 di tumumpa (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----
10. Bukti T.II. : Foto tampak depan rumah di tumumpa dan foto saat  
INT-10 pemberkatan nikah kudus di gereja GMIM Torsina  
Tumumpa (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----
11. Bukti T.II. : Foto saat baptisan anak dari Orleans Tahuna di gereja  
INT-11 GMIM Torsina Tumumpa (fotokopi sesuai dengan  
fotokopi);-----
12. Bukti T.II. : Surat menyurat antara Orleans Tahuna dengan Chau  
INT-12 Soen Nio tanggal 04 April 2003 (fotokopi sesuai dengan  
asli) ;-----
13. Bukti T.II. : Surat menyurat antara Orleans Tahuna dengan Chau  
INT-13 Soen Nio tanggal 11 Agustus 2003 (fotokopi sesuai  
dengan asli) ;-----
14. Bukti T.II. : Surat menyurat antara Orleans Tahuna dengan Chau  
INT-14 Soen Nio tanggal 13 Agustus 2003 (fotokopi sesuai  
dengan asli) ;-----
15. Bukti T.II. : Surat dari Orleans Tahuna Perihal : Permohonan  
INT-15 Penertiban Bangunan Liar Tanpa Alas Hak di Kelurahan  
Tumumpa Satu Lingkungan 2 Kecamatan Tuminting  
tanggal Penetapan Nomor : 1yang ditujukan kepada  
Walikota Manado tanggal 22 Pebruari 2017 (fotokopi  
sesuai dengan fotokopi) ;-----
16. Bukti T.II. : Surat Pemerintah Kota Manado Satuan Polisi Pamong  
INT-16 Praja No : 803/LT.03/SAT.POL.PP/243/III/2017 Hal :  
Undangan Panggilan tanggal 29 Maret 2017 yang

Halaman 42 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



ditujukan kepada Bpk. Jondris (fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----

17. Bukti T.II. : Surat Pemerintah Kota Manado Dinas Tata Kota Nomor :

INT-17 292/D.10/TK/X/2016 Perihal : Peringatan I tanggal 03

Oktober 2016 yang ditujukan kepada Bapak Jondris

(fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

18. Bukti T.II. : Surat Pemerintah Kota Manado Dinas Tata Kota Nomor :

INT-18 328/D.10/TK/XI/2016 Perihal : Peringatan II tanggal 02

Nopember 2016 yang ditujukan kepada Bapak Jondris

(fotokopi sesuai dengan fotokopi) ;-----

19. Bukti T.II. : Surat Pemerintah Kota Manado Dinas Perumahan dan

INT-19 Kawasan Permukiman Nomor : 08/PERKIM/II/2017 Perihal

: Peringatan III tanggal 07 Pebruari 2017 yang ditujukan

kepada Bapak Jondris (fotokopi sesuai dengan asli) ;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang ahli dan 4 (empat) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut ;-----

**1. Keterangan Ahli ENGELBERT MANTIRI NELWAN, S.H., menerangkan sebagai berikut ;-----**

1. Nama : Engelbert Mantiri Nelwan, S.H., ;-----

2. Tempat/Tanggal Lahir : Minahasa Utara/06 Juni 1950 ;-----

3. Jenis Kelamin : Laki-laki ;-----

4. Alamat : Lingkungan III RT. -/RW. 003 Kelurahan Mahakeret Barat, Kecamatan Wenang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara ;-----



5. Agama :  
Kristen ;-----
6. Status Perkawinan :  
Kawin ;-----
7. Kewarganegaraan : Warga Negara  
Indonesia ;-----
8. Pekerjaan :  
Pensiunan ;-----
- Bahwa ahli menerangkan dalam proses pemberian hak atas tanah didasarkan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah ;-----
- Bahwa ahli menerangkan pada saat petugas dari kantor pertanahan turun ke lapangan mengukur tanah dari si pemohon harus menunjukkan batas-batas tanah tersebut serta harus jelas batas utara, batas selatan, batas timur dan batas barat kemudian dibuat surat ukur dan di tanda tangani oleh yang berbatasan dengan tanah si pemohon terkecuali jalan serta sungai karena akan menjadi warkah di kantor pertanahan tersebut, setelah selesai diukur maka panitia A beserta lurah turun ke lapangan dan mengumpulkan data mengenai keberadaan tanah atau bangunan atau juga tanaman di atas tanah pemohon apakah ada masalah dengan tetangga yang berbatasan atau siapa yang menguasai tanah tersebut jika ada masalah maka sebelum diterbitkan sertifikat oleh Kepala Kantor Pertanahan oleh panitia A untuk sementara belum diproses harus diselesaikan menyangkut permasalahan tersebut ;-----
- Bahwa ahli menerangkan untuk membuktikan sertifikat hak milik tersebut terbit tapi cacat hukum dan membatalkannya adalah di pengadilan ;-----





- Bahwa ahli menerangkan warga negara asing tidak dapat menguasai tanah serta memiliki hak milik atas tanah di Indonesia ;-----
- Bahwa ahli menerangkan dalam proses permohonan hak atas tanah harus dilampirkan SPT PBB karena merupakan bukti pemasukkan uang pada negara dan mengenai nama siapa yang tertera dalam SPT PBB tersebut bukan merupakan urusan kantor pertanahan ;-----
- Bahwa ahli menerangkan jika sudah ada risalah dari panitia A, ikhtisar tentang permohonan hak, risalah tentang tata guna tanah dan sudah memenuhi syarat serta seluruh anggota panitia A sudah tanda tangan dan melaporkan ke Kepala Kantor Pertanahan bahwa pelaksanaan tugas dari panitia A sudah dilaksanakan dengan benar kemudian dimuatkan dalam kesimpulan mengenai diterima atau ditolak terhadap permohonan hak maka sertifikat hak milik atas tanah dapat keluar ;----
- Bahwa ahli menerangkan yang membentuk panitia A adalah Kepala Kantor Pertanahan ;-----
- Bahwa ahli menerangkan hukum pertanahan mempunyai 2 (dua) sistem yaitu sistem negatif adalah apabila sertifikat hak milik masih bisa dibuktikan oleh orang lain bahwa dia pemiliknya maka sertifikat itu bisa dibatalkan dengan putusan pengadilan dan sistem positif adalah jika tidak ada gugatan lagi maka sertifikat hak milik tersebut menjadi mutlak milik pemohon hak atas tanah tersebut ;-----
- Bahwa ahli menerangkan mengenai tanda tangan dari batas sipadan, pemohon wajib bertanggung jawab terhadap tanda tangan batas sipadan karena panitia A dan petugas ukur setelah melakukan pengukuran mengenai batas tanah maka memberikan surat ukur kepada pemohon untuk menandatangani batas tanah mereka masing-masing dan panitia A dan juru ukur tidak bertanggung jawab jika ada salah seorang dari batas sipadan tidak menandatangani atau ada tanda tangan palsu ;-----

Halaman 45 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



- Bahwa ahli menerangkan panitia A pada saat pengukuran turun langsung ke lokasi untuk melihat arah mata angin dan batas-batasnya
- Bahwa ahli menerangkan pemohon dapat menguasai kepada orang lain dalam permohonan hak atas tanah tersebut dengan melampirkan surat kuasa dari pemohon awal dan pada saat pengukuran tanah yang dimohonkan tersebut, pemohon dapat menguasai kepada orang lain tetapi jika tidak hadir pemohon maupun yang dikuasakan maka pengukuran akan diulang lagi hingga hadirnya pemohon atau yang dikuasakan ;-----
- Bahwa ahli menerangkan pihak-pihak yang berbatasan tidak diundang oleh panitia A untuk hadir pada saat pengukuran tetapi oleh si pemohon ;-----
- Bahwa ahli menerangkan perbedaan antara menguasai dengan memiliki yaitu berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Tanah dijelaskan pemilik tanah harus menguasai tanah terkecuali dia membuat perjanjian untuk dipakai oleh orang lain serta menurut ahli belum tentu seseorang yang menguasai suatu tanah atau bangunan maupun tanaman yang ada di atas tanah tersebut sebagai pemilik tanah tersebut ;-----

2. Keterangan saksi **DANNY TJIOETAMA** adalah sebagai berikut :-----

1. Nama : Danny Tjioetama ;-----
2. Tempat/Tanggal Lahir : Siau/07 Februari 1961 ;-----
3. Jenis kelamin : Laki-Laki ;-----
4. Alamat : Lingkungan I RT. -/RW. 001, Kelurahan Tumumpa Satu,

Halaman 46 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



Kecamatan Tuminting, Kota Manado, Provinsi

Sulawesi Utara ;-----

5. Agama :

Kristen ;-----

6. Status Perkawinan : Kawin ;-----

7. Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ;-----

8. Pekerjaan : Sopir ;-----

- Bahwa Edmon Larina (Penggugat) adalah Paman saksi dan Orleans

Tahuna (Tergugat II Intervensi) adalah kakak kandung saksi ;-----

- Bahwa saksi kenal dengan Chau Soen Nio karena itu adalah ibu

kandung saksi ;-----

- Bahwa saksi dulu tinggal di Ondong, Siau tetapi sekarang tinggal di

Tumumpa Lingkungan I sejak tahun 1992 sampai sekarang karena

sejak tahun 1980-an ibu kandung saksi sudah tinggal di Tumumpa

Lingkungan I tapi saksi sering datang ke manado dan balik lagi ke siau

hingga tahun 1992, kemudian saksi menetap di manado bersama ibu

kandung saksi ;-----

- Bahwa saksi tidak mengetahui jika tempat tinggal saksi yang

sekarang dengan ibu kandung saksi merupakan objek

sengketa ;-----

- Bahwa menurut saksi yang membeli tanah di tumumpa adalah ibu

kandung saksi dan Edmon Larina karena yang menceritakan tersebut

adalah ibu kandung saksi dan yang membangun rumah di atas tanah

tersebut adalah Orleans Tahuna ;-----

- Bahwa saksi pada tanggal 30 Mei 2017 menerima fotocopi objek

sengketa dari Kepala Lingkungan yang tertulis atas nama Orleans

Tahuna tapi saksi tidak Sertipikat Hak Milik nomor berapa kemudian

saksi serahkan kepada Edmon Larina pada tanggal 3 Agustus 2017 ;---

- Bahwa menurut saksi tahun 1980-an adik kandung saksi yang

bernama Jondris atau Jon Tjioetama sudah tinggal menetap di Manado

bersama dengan ibu kandung saksi di Tumumpa ;-----

Halaman 47 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :

41/G/2017/PTUN.Mdo



- Bahwa menurut saksi, Orleans Tahuna sering pulang dan pergi dari  
Manado ke Siau karena kerja sebagai awak kapal ;-----

3. Keterangan saksi **DJENAP MINGGU** adalah sebagai berikut :-----

1. Nama : Djenap Minggu ;-----

2. Tempat/Tanggal Lahir : Wori/02 Maret  
1951 ;-----

3. Jenis kelamin :  
Perempuan ;-----

4. Alamat : Lingkungan V RT. -/RW.  
005 Kelurahan Molas, Kecamatan Bunaken,  
Kota Manado, Provinsi Sulawesi  
Utara ;-----

5. Agama :  
Islam ;-----

6. Status Perkawinan : Kawin ;-----

7. Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ;-----

8. Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga ;-----

- Bahwa orang tua saksi adalah Achmad Minggu dan sudah meninggal  
sejak tahun 1993 ;-----  
- Bahwa menurut saksi, orang tua saksi pernah mengatakan kepada  
saksi bahwa punya tanah di Kampung Tumumpa Lingkungan I  
Kecamatan Bunaken, Kota Manado ;-----  
- Bahwa menurut saksi, tanah tersebut sudah lama dan ditinggali oleh  
saksi dengan orang tua saksi dan ada rumah tinggal di tanah tersebut  
dan luasnya kurang lebih 1 (satu) kapling ;-----  
- Bahwa menurut saksi batas-batasnya sebelah utara adalah jalan,  
sebelah timur adalah lorong, sebelah selatan adalah bapak Martosono  
dan sebelah selatan adalah bapak Sili Takasiahaeng ;-----

Halaman 48 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



- Bahwa menurut saksi pada tahun 1980-an orang tua saksi menjual tanah tersebut kepada Edmon Larina dan sudah menjadi milik dari Edmon Larina dan sepengetahuan saksi sekarang sudah menjadi milik Jon Tjioetama karena Jon Tjioetama sudah tinggal di tanah yang dulu milik orang tua saksi dan saksi juga sering lewat di Tumumpa dimana tanah yang dulu orang tua saksi miliki ;-----
- Bahwa saksi tinggal dilokasi tersebut bersama orang tua saksi (Ahmad Minggu) hingga orang tua saksi tersebut meninggal dunia pada tahun 1993;-----
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang sertifikat hak milik atas nama Orleans Tahuna (objek sengketa) ;-----

4. Keterangan Saksi **JON TJIOETAMA** adalah sebagai berikut :-----

1. Nama : Jon Tjioetama ;-----
2. Tempat/Tanggal lahir : Siau/05 Juni 1969 ;-----
3. Jenis Kelamin : Laki-laki ;-----
4. Alamat : Lingkungan II RT. -/RW. 002 Kelurahan Tumumpa Satu, Kecamatan Tuminting, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara ;-----
5. Agama : Kristen ;-----
6. Status Perkawinan : Belum Kawin ;-----
7. Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ;-----
8. Pekerjaan : Wiraswasta ;-----



- Bahwa saksi mengetahui tentang objek sengketa yang merupakan tanah yang dibeli oleh paman saksi (Edmon Larina) kemudian telah di Sertipikat Hak Milik oleh Orleans Tahuna (Tergugat II Intervensi) karena saksi pernah melihat objek sengketa pada tanggal 30 Mei 2017 pada saat Kepala Lingkungan menyerahkan fotokopi Sertipikat Hak Milik tersebut kepada Danny Tjioetama untuk di serahkan kepada Edmon Larina ;-----
- Bahwa menurut saksi letak objek sengketa di Kelurahan Tumumpa 1 Lingkungan II Kecamatan Tuminting, Kota Manado ;-----
- Bahwa menurut saksi batas-batasnya adalah sebelah utara adalah lorong, sebelah timur adalah jalan, sebelah selatan adalah keluarga Martosono/Rompa dan sebelah barat dahulu milik dari Sili Takasihaeng tetapi sekarang adalah milik saksi karena pada saksi yang menempatnya sebelum Edmon Larina ;-----
- Bahwa menurut saksi tanah milik Edmon Larina tersebut dahulunya adalah milik dari Achmad Minggu dan di jual kepada Edmon Larina pada tahun 1980-an, saksi mengetahuinya dari ibu kandung saksi yang merupakan saudara kandung dari Edmon Larina ;-----
- Bahwa menurut saksi pada saat dibeli oleh Edmon Larina tanah milik Achmad Minggu tersebut sudah ada rumah kemudian dibangun rumah
- Bahwa menurut saksi pada tahun 1986, saksi kuliah di Manado kemudian ibu kandung saya berpesan pada saksi untuk meminta izin pada Edmon Larina untuk tinggal di tanah tersebut ;-----
- Bahwa menurut saksi, Edmon Larina memberikan izin kepada saksi untuk membangun rumah di tanah tersebut ;-----
- Bahwa menurut saksi, Orleans Tahuna pada saat itu tidak ada di Manado melainkan di Siau dan juga tidak pernah menempati objek sengketa ;-----
- Bahwa menurut saksi, sejak dari tahun 1986 hingga sekarang saksi sudah tinggal di objek sengketa ;-----





- Bahwa menurut saksi, Edmon Larina pernah membuat surat yang ditujukan kepada kelurahan Tumumpa karena pada saat itu Edmon Larina menyuruh saksi membawa surat tersebut ke Kelurahan Tumumpa tetapi sebelum sampai di kelurahan Tumumpa saksi bertemu dengan Kepala Lingkungan IV yang bernama Franky Horman yang mana saksi menyerahkan surat tersebut untuk ditindak lanjuti oleh kelurahan Tumumpa ;-----
- Bahwa menurut saksi tindak lanjut dari surat tersebut yaitu dengan diserahkannya fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 635 atas nama Orleans Tahuna oleh Kepala Lingkungan IV ;-----
- Bahwa menurut saksi fotokopi Sertipikat Hak Milik tersebut diserahkan kemudian pada tanggal 3 Agustus 2017 kepada Edmon Larina bersama dengan Danny Tjioetama ;-----
- Bahwa saksi yang membuat tanda terima dari Edmon Larina mengenai penyerahan fotokopi Sertipikat Hak Milik tersebut ;-----
- Bahwa menurut saksi, tanah milik Sili Takasihaeng dijual kepada Edmon Larina yang bersebelahan dengan tanah milik Achmad Minggu
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah milik Sili Takasihaeng adalah sebelah utara adalah lorong, sebelah timur adalah milik Edmon Larina, sebelah selatan adalah keluarga Matindas dan sebelah barat adalah lorong ;-----
- Bahwa saksi membeli tanah dari ibu kandung saksi dahulu adalah tanah milik dari Sili Takasihaeng yang merupakan hibah dari Orleans Tahuna karena saksi pernah melihat surat hibah dari Orleans Tahuna
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut lupa tahunnya tapi saksi membeli tanah tersebut sebelum ibu kandung saksi meninggal dan ibu kandung saksi meninggal pada tahun 2007 dan pada waktu membeli tanah tersebut sudah ada Sertipikat Hak Milik karena ibu kandung



saksi yang menceritakan kepada saksi dan atas nama Orleans Tahuna

;-----

- Bahwa menurut saksi ada surat jual-beli tanah tersebut pada saat

saksi membeli tanah tersebut dari ibu kandung saksi karena ibu

kandung saksi hanya mendapatkan hibah dari Orleans Tahuna dan

tanah yang dihibahkan oleh Orleans Tahuna hanya tanah yang di

belakang (dahulu tanah milik Sili Takasihaeng) ;-----

- Bahwa menurut saksi tanah yang di depan (dahulu tanah milik

Achmad Minggu) adalah juga milik dari Orleans Tahuna berdasarkan

cerita dari ibu kandung

saksi ;-----

- Bahwa saksi setelah membeli tanah tersebut langsung di balik nama

atas nama saksi dari Sertipikat Hak Milik atas nama Orleans Tahuna ;--

- Bahwa menurut saksi tidak pernah melihat ada orang dari Kantor

Pertanahan Kota Manado melakukan pengukuran ;-----

- Bahwa menurut saksi pada saat saksi melakukan permohonan untuk

Sertipikat Hak Milik atas tanah yang saksi beli dari ibu kandung saksi,

ada juru ukur dari Kantor Pertanahan Kota Manado datang ke lokasi

dan mengatakan bahwa tanah saksi ada berbatasan dengan tanah

milik Orleans Tahuna ;-----

- Bahwa menurut saksi pada saat pengukuran tanah tersebut Orleans

Tahuna maupun Edmon Larina tidak hadir ;-----

5. Keterangan saksi **JOHN ETHEL LAHU** adalah sebagai berikut :-----

1. Nama : John Ethel Lahu ;-----

2. Tempat/Tanggal Lahir : Minahasa/12 Mei

1948 ;-----

3. Jenis kelamin : Laki-

Laki ;-----

4. Alamat : Lingkungan II RT. -/RW.

002 Kelurahan Bailang, Kecamatan Bunaken,

Halaman 52 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :

41/G/2017/PTUN.Mdo



Kota Manado, Provinsi Sulawesi

Utara ;-----

5. Agama :

Kristen ;-----

6. Status Perkawinan : Belum Kawin ;-----

7. Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ;-----

8. Pekerjaan :

Pensiunan ;-----

- Bahwa saksi dahulu adalah pegawai negeri di kantor Kelurahan

Tumumpa sejak tahun 1981 hingga saksi pensiun di tahun 1999 dan

tugas saksi adalah sebagai petugas pajak ;-----

- Bahwa saksi kenal dengan Achmad Minggu karena sering datang ke

kantor Kelurahan Tumumpa untuk membayar pajak IPEDA ;-----

- Bahwa menurut saksi, pajak yang di bayar oleh Achmad Minggu di

tanah yang sekarang adalah Tumumpa 1 Lingkungan II ;-----

- Bahwa menurut saksi batas-batasnya adalah sebelah utara adalah

jalan raya, sebelah timur adalah jalan raya, sebelah selatan adalah

bapak Martosono dan sebelah barat adalah bapak Sili

Takasihaeng/Edmon Larina karena bapak Sili Takasihaeng sudah

menjual tanahnya kepada Edmon Larina ;-----

- Bahwa menurut saksi sejak tahun 1982-an ke atas yang membayar

pajak IPEDA adalah Edmon Larina bukan lagi bapak Achmad Minggu

- Bahwa menurut saksi bapak Sili Takasihaeng membayar pajak

IPEDA ke kantor Kelurahan Tumumpa yaitu pajak di tanah yang

bersebelahan dengan tanah milik bapak Achmad

Minggu ;-----

- Bahwa menurut saksi yang menerima uang pembayaran pajak

adalah bukan saksi melainkan Thamrin Ulenaung tetapi saksi tahu jika

yang datang membayar pajak IPEDA adalah Achmad Minggu dan Sili

Takasihaeng kemudian Achmad Minggu dan Sili Takasihaeng sudah

Halaman 53 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :

41/G/2017/PTUN.Mdo



tidak membayar pajak IPEDA tetapi diganti pembayaran pajak IPEDA

oleh Edmon Larina karena telah terjadi jual beli di antara mereka ;-----

- Bahwa saksi tahu Edmon Larina karena pernah berjumpa dengan

yang bersangkutan di

tumumpa ;-----

- Bahwa menurut saksi di tanah milik Sili Takasihaeng ada bangunan

berupa rumah gubuk dan di tanah milik Achmad Minggu hanya hutan

kecil ;-----

- Bahwa menurut saksi sekarang yang tinggal di tanah yang dulu milik

Achmad Minggu dan Sili Takasihaeng adalah Edmon Larina karena

saksi sering lewat di jalan dimana sekarang tanah milik Edmon Larina

- Bahwa menurut saksi, Edmon Larina membangun rumah di atas

tanah

tersebut ;-----

- Bahwa saksi kenal Orleans Tahuna pada saat Orleans Tahuna

membayar pajak bumi dan bangunan pada tahun 1988 ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu sehingga Majelis Hakim berkesimpulan pihak Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi di persidangan ;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat II Intervensi juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut

-----

1. Keterangan Saksi **HOSMER SUMBIRI** adalah sebagai

berikut :-----

1. Nama : Hosmer

Sumbiri ;-----

Halaman 54 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



2. Tempat/Tanggal Lahir : Manado/06 Juni  
1952 ;-----

3. Jenis kelamin : Laki-  
Laki ;-----

4. Alamat : Lingkungan IV RT. -/RW.  
004 Kelurahan Tumumpa Satu, Kecamatan  
Tuminting, Kota Manado, Provinsi Sulawesi  
Utara ;-----

5. Agama :  
Kristen ;-----

6. Status Perkawinan :  
Kawin ;-----

7. Kewarganegaraan : Warga Negara  
Indonesia ;-----

8. Pekerjaan :  
Pensiunan ;-----

- Bahwa saksi bekerja sebagai pegawai di kantor Kelurahan Tumumpa  
dengan jabatan Kepala Urusan Pembangunan sejak Januari 1981 dan  
pensiun pada tahun 2004 ;-----

- Bahwa saksi mengetahui mengenai jual-beli tanah antara bapak Sili  
Takasihaeng dengan Orleans Tahuna dan bapak Achmad Minggu juga  
dengan Orleans Tahuna dari fotokopi kuitansi pembayaran jual-beli  
tanah pada saat pengukuran sertifikat karena fotokopi kuitansi  
pembayaran tersebut dijadikan sebagai berkas di kantor Kelurahan  
Tumumpa ;-----

- Bahwa saksi tinggal di Tumumpa sejak tahun  
1962 ;-----

- Bahwa menurut saksi yang berbatasan langsung dengan tanah milik  
Orleans Tahuna yang di beli dari Achmad Minggu dan Sili Takasihaeng



yaitu bapak Biu Muhalis sudah almarhum, bapak Abu Sembayan sudah almarhum, bapak Alexius Kakondo dan bapak Bernard Senaen

- Bahwa menurut saksi, Orleans Tahuna sudah tinggal di tanah yang dibeli dari Achmad Minggu dan Sili Takasihaeng sejak tahun 1983 dan juga ibu kandung dari Orleans Tahuna dan tahun 1988 Orleans Tahuna sudah tidak tinggal di tanah tersebut ;-----
- Bahwa menurut saksi pernah mendampingi orang dari Kantor Pertanahan Kota Manado pada tahun 1988-an untuk pengukuran sertipikat, sebelum pengukuran terlebih dahulu disampaikan kepada tetangga yang berbatasan akan diadakan pengukuran tanah dalam rangka pengurusan sertipikat ;-----
- Bahwa menurut saksi pada saat pengukuran tanah di objek sengketa tersebut sudah ada rumah atas nama Achmad Minggu dan Sili Takasihaeng karena yang tinggal di rumah tersebut masih yang bersangkutan karena mereka belum memiliki tempat tinggal yang baru dan pada saat pengukuran tanah objek sengketa tidak ada keberatan dari kedua orang tersebut maupun dari pihak lain serta tidak ada pencegahan di kantor kelurahan setelah pengukuran tanah objek sengketa tersebut ;-----
- Bahwa menurut saksi, Orleans Tahuna hadir pada saat pengukuran tanah tersebut dan juga tetangga yang berbatasan serta menunjuk masing-masing batasnya juga pemilik tanah dahulu yaitu Achmad Minggu dan Sili Takasihaeng ;-----
- Bahwa menurut saksi batas-batasnya adalah sebelah barat adalah lorong, sebelah selatan adalah lorong, sebelah timur adalah bapak Abu Sembayan dan Ellen Matindas dan sebelah utara adalah lorong ;-----
- Bahwa menurut saksi yang tinggal sekarang di tanah milik Orleans Tahuna adalah Jondris (Jon Tjioetama) dan ibu kandung dari Orleans Tahuna ;-----
- Bahwa menurut saksi pernah bertanya kepada Orleans Tahuna apakah tanah tersebut semuanya adalah tanah miliknya dan





jawabannya tanah tersebut sebagian di hibahkan kepada ibu kandungnya yaitu tanah yang dahulu milik dari Sili Takasihaeng ;-----  
- Bahwa menurut saksi, Orleans Tahuna tidak tinggal menetap di tanah tersebut karena pekerjaan Orleans Tahuna di kapal jadi sering pulang-pergi dari Manado ;-----  
- Bahwa saksi kenal dengan Edmon Larina dan Jondris kurang lebih 2 (dua) tahun yang lalu ;-----  
- Bahwa menurut saksi, Edmon Larina bekerja dengan Jondris karena di tanah tersebut dibangun toko bahan bangunan milik oleh Jondris ;-----  
- Bahwa menurut saksi yang tinggal di tanah tersebut adalah saudara-saudara dari Orleans Tahuna beserta ibu kandungnya ;-----  
- Bahwa menurut saksi tidak ada tanah milik Orleans Tahuna di Tumumpa selain dari objek sengketa ;-----

2. Keterangan **ISNAIN ISA** adalah sebagai berikut :-----

1. Nama : Isnain Isa ;-----
2. Tempat/Tanggal lahir : Gorontalo/27 Maret 1965 ;-----
3. Jenis kelamin : Laki-laki ;-----
4. Alamat : Lingkungan II RT. 000/RW. 002 Kelurahan Dendengan Luar, Kecamatan Paal Dua, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara ;-----
5. Agama : Islam ;-----
6. Status Perkawinan : Kawin ;-----
7. Kewarganegaraan : Warga Negara Indonesia ;-----
8. Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS) ;-----



- Bahwa saksi bekerja di Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Provinsi Sulawesi Utara dahulu namanya adalah Dinas Tata Kota dan Penataan Bangunan abru 5 (lima) bulan dibentuk, saksi bertugas sebagai surveyor pengawasan bangunan di Kota Manado, baik pengawasan bangunan yang sementara membangun maupun yang sudah di bangun serta berhak menanyakan izin membangunnya ;-----

- Bahwa saksi sudah 30 (tiga puluh) tahun bekerja di Dinas Tata Kota dan Penataan Bangunan Provinsi Sulawesi Utara sebelum di rubah menjadi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman selama 5 (lima) bulan ;-----

- Bahwa saksi setiap hari melakukan pengawasan terhadap bangunan di Kota Manado dan pada saat di Tumumpa saksi melihat ada bangunan yang dekat dengan jalan sehingga saksi mengambil data ternyata bangunan tersebut melewati garis sempadan dan tanpa IMB

- Bahwa menurut saksi garis sempadan adalah garis batas bangunan dari jarak persil batas tanah ke bangunan ;-----

- Bahwa menurut saksi setelah mendapatkan data dan kemudian diberi surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali dengan tenggang waktu 1 (satu) bulan agar membongkar sendiri bangunan yang melewati batas garis sempadan ;-----

- Bahwa saksi melakukan pemanggilan kepada pemilik bangunan tersebut atas nama Jon Tjioetama ;-----

- Bahwa menurut saksi pernah bertemu dengan Jondris (Jon Tjioetama) sebagai pemilik bangunan di tanah tersebut kemudian saksi menjelaskan kepada yang bersangkutan agar mengurus IMB

Halaman 58 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :

41/G/2017/PTUN.Mdo



dengan syarat menyertakan sertifikat hak milik dan akan diterbitkan

IMB tersebut atas nama pemilik sertifikat hak milik tersebut ;-----

- Bahwa menurut saksi pemilik sertifikat hak milik datang ke kantor Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman atas nama Orleans Tahuna dengan membawa fotokopi sertifikat hak milik atas tanah

tersebut ;-----

- Bahwa menurut saksi lokasi tersebut berada di Tumumpa 1, di jalan pertigaan, samping kiri lorong, di depannya lorong dan dari jalan utama masuk ke jalan sekunder ;-----

- Bahwa menurut saksi setelah dikirimkan surat peringatan sebanyak 3 (tiga) kali tetapi pemilik bangunan tersebut tidak menanggapi peringatan saksi maka kemudian dilimpahkan kepada Satuan Polisi-Pamong Praja karena Satpol-PP yang akan melakukan penindakan terhadap bangunan yang melanggar tersebut ;-----

3. Keterangan **HERRY ALFRETS RATU** adalah sebagai berikut :-----

1. Nama : Herry Alfrets

Ratu ;-----

2. Tempat/Tanggal lahir : Manado/03 Mei 1983 ;-----

3. Jenis kelamin : Laki-laki ;-----

4. Alamat : Lingkungan III RT.

-/RW. 003 Kelurahan Banjer, Kecamatan

Tikala, Kota Manado, Provinsi Sulawesi

Utara ;-----

5. Agama :

Kristen ;-----

6. Status Perkawinan :

Kawin ;-----



7. Kewarganegaraan : Warga Negara  
Indonesia ;-----

8. Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil  
(PNS) ;-----

- Bahwa saksi bekerja di Satpol-PP Kota Manado sebagai  
Kepala Seksi Operasi dan Pengendalian bertugas untuk melakukan  
penertiban bangunan yang tidak memiliki IMB berdasarkan surat  
pelimpahan dari Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman ;-----

- Bahwa menurut saksi lokasi tersebut berada di Tumumpa 1  
Lingkungan 1 dan pada saat itu bertemu secara langsung dengan  
Jondris (Jon Tjioetama) di lokasi dan membawa surat perintah dari  
Kepala Satpol-PP Kota Manado untuk melakukan penertiban  
terhadap bangunan yang tidak memiliki IMB sebelum dilakukan  
penertiban bangunan kepada Jondris agar menghadap Kepala  
Satpol-PP ;-----

- Bahwa menurut saksi setelah di panggil sebanyak 5 (lima) kali  
terhadap Jondris tetapi beliau tidak mengindahkannya maka saksi  
melakukan penertiban bangunan tersebut dengan cara  
menghancurkan dinding dari bangunan tersebut ;-----

- Bahwa menurut saksi sebelum melakukan penertiban maka  
berkoordinasi terlebih dahulu dengan pihak kelurahan Tumumpa dan  
Lurah Tumumpa ikut melihat penertiban bangunan tersebut ;-----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan kesimpulannya  
pada persidangan tanggal 07 Februari 2018 yang mana pada pokoknya bertatap  
pada gugatannya semula dan akhirnya Penggugat mohon putusan ;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak  
mengajukan kesimpulannya walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis  
Hakim sehingga Majelis Hakim menganggap pihak Tergugat dan Tergugat II  
Intervensi tidak menggunakan haknya untuk mengajukan kesimpulan ;-----

Halaman 60 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



Menimbang, bahwa segala sesuatu yang belum termuat dalam duduk perkara tersebut di atas telah termuat dalam berita acara pemeriksaan Persiapan dan berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini  
;-----

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai diatas;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 635/Desa Tumumpa, tanggal 27 Mei 1989, Gambar Situasi Nomor: 154/1988 tanggal 29 Maret 1988, Luas (sis) 245 m<sup>2</sup> atas nama Orleans Tahuna (*vide* Bukti TII.Intv-1);-----

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

#### **1. Eksepsi Kompetensi absolut**

Pada pokoknya menyatakan bahwa uraian gugatan Penggugat terkait dengan pemilikan sehingga terlebih ahulu harus dibuktikan di pengadilan negeri/peradilan umum;-----

#### **2. Eksepsi Tenggang Waktu**

Pada pokoknya menguraikan bahwa Penggugat telah mengetahui obyek sengketa a quo sejak tahun 2004 sejak adanya pemisahan Sertipikat Hak Milik atas nama Jon Tjioetama;-----

#### **3. Eksepsi Gugatan Kurang Pihak**

Pada pokoknya menguraikan bahwa penerbitan Sertipikat Obyek Sengketa in litis didasarkan pada Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional propinsi Sulawesi Utara, sehingga seharusnya Kepala

Halaman 61 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional propinsi Sulawesi Utara dijadikan  
pihak dalam perkara a quo;-----

4. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas obyek sengketa in  
casu

Pada pokoknya menguraikan bahwa asal penerbitan obyek sengketa adalah  
tanah Negara sedangkan Penggugat mendalilkan bahwa tanah yang dimiliki  
adalah merupakan tanah adat;-----

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Tergugat II Intervensi telah  
mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan  
Pada pokoknya menguraikan bahwa tanah obyek sengketa bukan merupakan  
milik Penggugat ;-----

2. Eksepsi tentang Kewenangan mengadili;

Pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat menitikberatkan pada  
permasalahan pemilikan tanah oleh karenanya yang berwenang memeriksa  
adalah Pengadilan Negeri Manado;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II  
Intervensi tersebut menurut hemat Majelis Hakim terdapat eksepsi yang sama  
yaitu terkait eksepsi kepentingan untuk menggugat dan eksepsi tentang  
kewenangan pengadilan, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim terlebih dahulu  
akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan  
mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang terkait  
dengan syarat formal gugatan yaitu kepentingan Penggugat dalam mengajukan  
gugatan yaitu ada tidaknya kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan  
diterbitkannya obyek sengketa a quo;-----





Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa *"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 direhabilitasi";*-----

Menimbang, bahwa penjelasan pasal dimaksud diatas terkait dengan kepentingan mengajukan gugatan pada pokoknya menyatakan *"hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara"*. Ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tersebut mengandung asas hukum yang berkaitan dengan proses beracara yakni asas *"point d'interest point d'action"* artinya tanpa adanya suatu kepentingan, maka tidak mungkin orang atau badan hukum perdata akan mengajukan suatu gugatan. Dalam pengertian lain jika secara hukum terbukti adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, dalam hal ini Penggugat harus dapat menunjukkan bahwa obyek sengketa in litis telah merugikan kepentingan Penggugat secara langsung, maka secara hukum pula melahirkan kapasitas bagi Penggugat untuk menggugat keputusan Tata Usaha Negara a quo;-----

Menimbang, bahwa terhadap ada tidaknya kepentingan Penggugat yang dirugikan, akan dipertimbangkan sebagai berikut;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah seluas  $\pm 300 \text{ m}^2$  atau  $15 \times 20 \text{ m}^2$  dan sebuah rumah darurat yang terletak di kelurahan Tumumpa I lingkungan II kecamatan Tuminting Kota Manado, dengan batas-batas sebagai berikut :-----

Sebelah Utara berbatas dengan jalan/lorong

Sebelah Timur berbatas dengan jalan;

Sebelah Selatan berbatas dengan keluarga Mertosono Rompah

Sebelah Barat berbatas dengan Jon Tjioetama (dahulu Penggugat/Chau Soen Nion);-----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah tersebut diperoleh dengan cara membeli dari Ahmad Minggu (alm) pada tahun 1980, namun semua bukti surat penjualan telah hilang pada saat musibah banjir, namun sejak saat membeli tanah tersebut Penggugat langsung menempati dan menguasai tanah tersebut;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya tersebut diatas, di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti berupa Akta Pernyataan nomor 07 tanggal 08 Mei 2017 (vide bukti P-4) dan keterangan saksi Djenab Minggu yang menerangkan bahwa Penggugat telah membeli tanah dari Ahmad Minggu pada tahun 1980 dan saksi masih tinggal di lokasi obyek sengketa tersebut sampai orang tua saksi (Ahmad Minggu) meninggal dunia pada tahun 1993 (vide keterangan dibawah sumpah saksi Djenab Minggu);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti dan keterangan saksi tersebut jika dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat maka menurut hemat Majelis Hakim terdapat keterangan yang bersifat kontradiktif dimana Penggugat mendalilkan setelah membeli tanah dari Ahmad Minggu langsung menempati dan menguasai lokasi tersebut dan mempercayakan ponakannya (Jon Tjioetama) untuk menempati lokasi tersebut (vide dalil gugatan Penggugat halaman 3 angka 2)

Halaman 64 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/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)



namun disisi lain saksi Djenab Minggu menyatakan masih menempati lokasi obyek sengketa bersama orang tuanya (Ahmad Minggu) hingga tahun 1993;-----

Menimbang, bahwa di persidangan ditemukan fakta hukum bahwa obyek sengketa a quo telah diterbitkan pada tanggal 27 Mei 1989 dan telah dipisah sebagian dengan Sertipikat Hak Milik nomor 11/Tumumpa luas 287 m<sup>2</sup>, terakhir tercatat atas nama Jon Tjioetama berdasarkan akta jual beli nomor 104/JB/TMT/VII/2004 tanggal 31 Juli 2004 (vide bukti T.II Intv-1);-----

Menimbang, bahwa pada sidang pemeriksaan lokasi ditemukan fakta hukum bahwa pada lokasi obyek sengketa terdapat bangunan rumah yang ditempati oleh Jon Tjioetama dan juga terdapat bangunan toko yang di kelola oleh Jon Tjioetama;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi di persidangan menerangkan bahwa bangunan toko yang ada di lokasi obyek sengketa adalah milik dari Jon Tjioetama, hal tersebut terkait dengan pemeriksaan izin mendirikan bangunan yang bermasalah dan yang dipanggil sebagai pemilik bangunan adalah Jon Tjioetama (vide keterangan dibawah janji saksi Isnain Isa);-----

Menimbang, bahwa di persidangan juga ditemukan fakta hukum bahwa tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal oleh Jon Tjioetama diperoleh dengan cara jual beli oleh Jon Tjioetama dari ibunya (Chau Soen Nio), dimana Chau Soen Nio memperoleh tanah tersebut sebagai hibah dari Orleans Tahuna (in casu Tergugat II Intervensi) (vide keterangan dibawah janji saksi Jon Tjioetama);---

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan tersebut dapat disimpulkan bahwa Penggugat (in casu Edmon Larina) tidak dapat membuktikan penguasaan atas tanah obyek sengketa serta tidak memiliki hubungan hukum secara administrasi terhadap lokasi obyek sengketa;-----



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan secara yuridis hubungan hukum Penggugat terhadap objek sengketa dan secara fisik Penggugat tidak menguasai tanah obyek sengketa a quo;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena Penggugat secara yuridis tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa a quo sehingga dengan demikian tidak ada kepentingan yang dirugikan bagi Penggugat dengan diterbitkannya obyek sengketa a quo sebagai dasar mengajukan gugatan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat beralasan hukum dan patut untuk dinyatakan diterima;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan untuk menggugat telah diterima maka terhadap eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;-----

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kepentingan beralasan hukum dan dinyatakan diterima, maka terhadap pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan diterima, maka Gugatan Pengggugat haruslah dinyatakan tidak diterima;-----



Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Hakim Anggota I memiliki pendapat yang berbeda (dissenting opinion) yang akan diuraikan dalam putusan ini sebagai berikut :-----

**(PENDAPAT HAKIM ANGGOTA I)**

Menimbang, bahwa Hakim Anggota I berbeda pendapat dengan Hakim Anggota II dan Hakim Ketua Majelis pada saat musyawarah yaitu sebagai berikut -

Menimbang, bahwa eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah sama yaitu ;-----

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| 1. Eksepsi   | Kompetensi            |
| Absolut ;-----   |                       |
| 2. Eksepsi   | Tenggang              |
| Waktu ;-----   |                       |
| 3. Eksepsi   | Gugatan Kurang Pihak, |
| dan ;-----   |                       |
| 4. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas obyek perkara in casu ;- |                       |

Menimbang, bahwa Hakim Anggota I akan membahas eksepsi sebagai berikut ;-----

1. Eksepsi Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas obyek perkara in casu ;-

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam gugatannya Penggugat merasa dirugikan dengan terbitnya objek gugatan

Halaman 67 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



aquo karena Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek gugatan diterbitkan oleh Tergugat diatas tanah yang menjadi hak penguasaan penggugat berdasarkan jual-beli tanah antara Penggugat dengan Sili Takasihaeng dan Pernyataan jual-beli tanah antara Penggugat dengan ahli waris dari Achmad Minggu (vide bukti P.4 dan P.5) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi ahli waris dari Achmad Minggu atas nama Djenap Minggu yang memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agamanya di depan persidangan menyatakan bahwa Achmad Minggu telah menjual tanah yang sekarang menjadi objek sengketa in casu kepada Penggugat, ini berdasarkan keterangan Achmad Minggu kepada saksi ;-----

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas Hakim Anggota I berpendapat bahwa Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan atas terbitnya objek gugatan aquo ;-----

**DALAM POKOK PERKARA :-----**

Menimbang, bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah ;-----

**Sertifikat Hak Milik Nomor : 635/Desa Tumumpa/Terbit Tanggal 27 Mei Tahun**

**1989/Luas (sis) 245 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh lima meter persegi)/atas**

**nama : Orleans Tahuna, Gambar Situasi Nomor : 154/1988, Tanggal 29 Maret**

**1988 (vide bukti T.27 = bukti T II Intervensi 1) ;-----**

Menimbang, bahwa menurut pendapat Hakim Anggota I yang menjadi pokok persoalan Penggugat didalam surat gugatannya adalah mengenai tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek gugatan telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik diantaranya asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara, asas kepentingan umum, asas keterbukaan serta asas akuntabilitas tetapi Tergugat dan Tergugat II intervensi telah membantahnya didalam jawabannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan tergugat didalam menerbitkan objek





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta bukti-bukti yang diajukan di persidangan menurut Hakim Anggota I yang menjadi persoalan dalam sengketa ini adalah *Apakah dalam penerbitan surat keputusan objek gugatan oleh Tergugat mengandung cacat yuridis sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah? ;-----*

Menimbang, bahwa Hakim Anggota I akan mempertimbangkan apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa in casu sudah berdasarkan kewenangan yang dimilikinya dan mengenai hal tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 14 ayat 1, pasal 22 ayat 4, pasal 36 dan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (vide bukti T.27 = bukti T II Intervensi 1) maka penerbitan surat keputusan objek gugatan oleh Tergugat tersebut telah sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya, sehingga menurut pendapat Hakim Anggota I tidak terdapat cacat kewenangan Tergugat didalam menerbitkan surat keputusan objek gugatan ;-----

Menimbang, bahwa Hakim Anggota I akan mempertimbangkan apakah Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa in casu sudah berdasarkan prosedur yang dimilikinya dan mengenai hal tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai tata cara pemberian hak atas tanah diatur pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Pasal 1 angka 1 dan angka 2 ;-----

Menimbang, bahwa tata cara pemberian hak baru dalam bentuk Hak Milik diatur pada Pasal 2 s/d Pasal 11 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam hal ini Orleans Tahuna sudah menjadi warga negara Indonesia sejak tahun 1985 dan sudah merubah

*Halaman 69 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor : 41/G/2017/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

namanya dari Tjioe Djok Leang menjadi Orleans Tahuna (vide bukti P-10 s/d P-16 = bukti T-8 s/d T-15) sedangkan objek sengketa a quo terbit tahun 1989 (vide bukti T-27 = bukti T.II. Int-1) sehingga menurut pendapat Hakim Anggota I tidak ada masalah mengenai kepemilikan atas tanah di Republik Indonesia oleh Tergugat II Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa dalam rangka pendaftaran tanah sehingga diperoleh sertifikat salah satunya dalam bentuk Sertifikat Hak Milik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah pasal 1 s/d pasal 18 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat Tergugat yang disampaikan didepan persidangan tidak terdapat bukti yang menyatakan semua peta dan daftar isian ditempatkan di Kantor Kepala Desa selama tiga bulan untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan terhadap penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian tersebut sesuai dengan pasal 6 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Menimbang, bahwa didalam hubungannya dengan tugas panitia sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah maka menurut pendapat Hakim Anggota I panitia sudah lalai dan keliru dalam melaksanakan tugasnya karena sudah sangat jelas diatur didalam pasal 6 ayat 1 yang menyatakan salah satu tugas dari panitia adalah *setelah pekerjaan yang dimaksud dalam pasal 3 dan 4 selesai, maka semua peta dari daftar isian yang bersangkutan ditempatkan di Kantor Kepala Desa selama tiga bulan, untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai penetapan batas-batas tanah dan isi daftar-daftar isian itu ;-----*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka menurut pendapat Hakim Anggota I proses terbitnya objek gugatan sudah melanggar ketentuan pasal 6 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Halaman 70 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/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

Menimbang, oleh karena proses terbitnya objek sengketa sudah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku maka Hakim Anggota I tidak akan mempertimbangkan lagi mengenai substansi dari objek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik maka menurut Hakim Anggota I Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objek gugatan telah melanggar asas kepastian hukum, asas kecermatan, asas tertib penyelenggaraan negara serta asas keterbukaan ;-----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum tersebut di atas telah terbukti tindakan Tergugat memenuhi ketentuan pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata usaha Negara

Menimbang, bahwa Hakim Anggota I menyimpulkan dari pertimbangan tersebut dan menyatakan,; 1. Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi, 2. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya, 3. Menyatakan Batal Sertifikat Hak Milik Nomor : 635/Desa Tumumpa/Terbit Tanggal 27 Mei Tahun 1989/Luas (sis) 245 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh lima meter persegi)/atas nama : Orleans Tahuna, Gambar Situasi Nomor : 154/1988, Tanggal 29 Maret 1988

;

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

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

Halaman 71 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/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)



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

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

-----M  
enerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Penggugat tidak memiliki kepentingan ;

### DALAM POKOK PERKARA

- 1.-----M  
enyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
- 2.-----M  
enghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.135.000,-  
(Tiga Juta Seratus Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada hari Rabu, tanggal 14 Februari 2018 oleh kami, **ZARINA, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **SALMAN KHALIK ALFARISI, S.H.**, dan **CHRISTIN ANDRIANI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 28 Februari 2018 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **JOLLA TUMBUAN, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

**HAKIM ANGGOTA,**

**HAKIM KETUA MAJELIS,**

**T T D**

**Materai + T T D**

Halaman 72 dari 71 Halaman Putusan Perkara Nomor :  
41/G/2017/PTUN.Mdo



**SALMAN KHALIK ALFARISI, S.H.,**

**ZARINA, S.H.,**

**T T D**

**CHRISTIN ANDRIANI, S.H., M.H.,**

**PANITERA PENGGANTI**

**T T D**

**JOLLA TUMBUAN, S.H.**

**Rincian Biaya Perkara :**

- |    |                      |   |     |                |
|----|----------------------|---|-----|----------------|
| 1. | PNBP                 | : | Rp. | 30.000,-       |
| 2. | Upah Tulis           | : | Rp. | 3.000,-        |
| 3. | ATK                  | : | Rp. | 50.000,-       |
| 4. | Panggilan            | : | Rp. | 535.000,-      |
| 5. | Pemeriksaan Setempat | : |     | Rp.2.500.000,- |
| 6. | Meterai              | : | Rp. | 12.000,-       |
| 7. | Redaksi              | : | Rp. | 5.000,-        |

Jumlah : Rp.3.135.000,-

(Tiga Juta Seratus Tiga Puluh Lima Ribu Rupiah)