



PUTUSAN

NOMOR 19/G/2024/PTUN.MDO

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

memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut dalam perkara:

LINDA AUGUSTINA LANES, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal di Desa Tikela Jaga III, Kecamatan Tombulu, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Domisili elektronik: *laneslinda4@gmail.com*;

Dalam hal ini diwakili kuasanya :

1. Wensi Richter, S.H.;
2. Jonatan Luntungan, S.H.;
3. Ronny Tendean, S.H.;
4. Frangky Rosel Masala, S.H.;
5. Ronaldo Lumaya, S.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum *Der Indonesien Rechtsanwalt Wensi Richter, S.H., & Partners* yang beralamat di Jalan Minanga, Kompleks Lapangan Bantik, Kelurahan Malalayang I Lingkungan VII, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, Domisili elektronik: *winzy.tan@yahoo.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 20 Juli 2024;

Selanjutnya di sebut sebagai **Penggugat**;

Lawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO, Tempat kedudukan di Jalan Pumorow No. 109 Tingkulu, Kecamatan Wanea, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Nama : Alfrits Mamahit, S.SiT;
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. Nama : Nensi M. J Runturambi, S.ST.;
- Jabatan : Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran

Halaman 1 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



Tanah;

3. Nama : Merry C. Egeten, S.H.;
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;
4. Nama : Lady I. J. Mumu, S.H.,M.H.;
Jabatan : Penata Pertanahan Pertama;
5. Nama : Helfer Noverten, S.H.;
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;

Kelimanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara (ASN) pada Kantor Pertanahan Kota Manado, memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Manado di Jalan Pumorow No. 109 Tingkulu, Kecamatan Wanea, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, Domisili elektronik: *ppskantahmanado@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1156/SKU-71.71.MP.02/XI/2024, Tanggal 19 November 2024;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Dan

WALIKOTA MANADO, Tempat kedudukan di Jalan Balaikota No.1 Tikala Ares, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. Nama : Eva A.R. Pandensolang, S.H.,M.H.;
Jabatan : Kepala Bagian Hukum Setda Kota Manado;
2. Nama : Gerald Bidara, S.H.;
Jabatan : Analis Hukum Ahli Muda pada Bagian Hukum Setda Kota Manado;
3. Nama : Rendy O.Y.P.Tumimbang, S.H.;
Jabatan : Analis Hukum pada Bagian Hukum Setda Kota Manado;
4. Nama : Franklin C.C. Nantingkaseh, S.H.;
Jabatan : Analis Produk Hukum pada Bagian Hukum Setda Kota Manado;
5. Nama : Fryner Really Maukar, S.H.;
Pekerjaan : Advokat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Aparatur Sipil Negara pada Setda Kota Manado dan Advokat, dalam hal ini memilih tempat kedudukan di Kantor Walikota Manado Jalan Balaikota No.1 Tikala Ares, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, Domisili elektronik: bidaragerald@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 100.3/03/SETDA/1814/2024, Tanggal 23 September 2024;
Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II Intervensi**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 19/PEN-DIS/2024/PTUN.MDO, tanggal 27 Agustus 2024 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 19/PEN-MH/2024/PTUN.MDO, tanggal 27 Agustus 2024 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 19/PEN-PPJS/2024/PTUN.MDO, tanggal 27 Agustus 2024, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 19/PEN-PP/2024/PTUN.MDO, tanggal 28 Agustus 2024 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 19/PEN-HS/2024/PTUN.MDO, tanggal 24 September 2024 tentang Penetapan Hari Sidang;
6. Putusan Sela Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 19/G/2024/PTUN.MDO, tanggal 15 Oktober 2024 tentang masuknya pihak Intervensi;
7. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 19/PEN-PPJS/2024/PTUN.MDO, tanggal 06 Januari 2025, tentang Penunjukan kembali Panitera Pengganti;
8. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 19/PEN-PPJS/2024/PTUN.MDO, tanggal 10 Januari 2025, tentang Penunjukan kembali Panitera Pengganti;
9. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak dan saksi di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 27 Agustus 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 27 Agustus 2024, dengan Register Perkara Nomor 19/G/2024/PTUN.MDO, dan telah

Halaman 3 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/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

diperbaiki tanggal 24 September 2024, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. OBYEK GUGATAN:

Yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini adalah :

Keputusan tata usaha negara yang berupa **Sertifikat Hak Pakai Nomor: 06/Kelurahan Paal IV, yang diterbitkan tanggal 11-09-2020, Surat ukur Nomor: 00276/Paal IV/ 2020, tanggal 28-01-2020, luas 997 M² atas nama Pemerintah Kota Manado.**

II. Kewenangan Pengadilan.

Bahwa Keputusan tata usaha Negara (KTUN) yang merupakan obyek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut diatas, adalah merupakan kewenangan Pengadilan dalam memeriksa dan mengadili, yang mana objek sengketa tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata usaha Negara, yang pada Pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009 ada tertulis demikian:

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

Maksud dari kata konkret, individual dan final adalah sebagai berikut:

Konkret: Artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan TUN itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan.

Bahwa objek Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan objek sengketa yaitu penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor: 06 / Kelurahan Paal IV adalah objek berwujud dan tertentu yaitu Sertifikat Hak Pakai Nomor: 06 / Kelurahan Paal IV atas nama Pemerintah Kota Manado.

Individual: Artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan TUN ini tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju.

Bahwa objek Keputusan TUN Sertifikat Hak Pakai Nomor: 06/Kelurahan Paal

Halaman 4 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV yang merupakan objek sengketa tidak ditujukan untuk umum, tetapi ditujukan kepada Individu dengan nama pemegang hak Pemerintah Kota Manado.

Final: Artinya objek yang diputuskan dalam keputusan TUN ini sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum.

Bahwa Keputusan TUN yang merupakan objek sengketa yang dikeluarkan Tergugat tersebut di atas, tidak lagi memerlukan persetujuan dari Instansi/Pejabat tata usaha Negara lainnya, karena KTUN yang merupakan obyek sengketa telah berlaku definitif dan telah menimbulkan akibat hukum berupa telah terjadi pemisahan bidang tanah pada SHM No. 162 / Paal IV Tahun 2008 atas nama Linda Agustina Lanes Lita Mariane Lanes Gerard Philip Micky Lanes Maudy Lanes, pemisahan menjadi bidang tanah yang dilakukan oleh Tergugat untuk bidang tanah ke atas nama Pemerintah Kota Manado dengan Penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 06 Kelurahan Paal IV dengan konsekuensi SHM No. 162 / Paal IV Tahun 2008 atas nama Linda Agustina Lanes Lita Mariane Lanes Gerard Philip Micky Lanes Maudy Lanes tersebut telah terjadi pemisahan bidang tanah dengan terbitnya Sertifikat Hak Pakai No. 06 Kelurahan Paal IV.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Keputusan TUN yang merupakan obyek sengketa termasuk dalam pengertian dan/atau telah memenuhi kualifikasi sebagai Keputusan tata usaha Negara ("KTUN") yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata usaha Negara dan menjadi kewenangan PTUN untuk memeriksa dan mengadili terhadap objek sengketa.

Bahwa dalam UU No.5 Tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara pada pasal 47 berbunyi demikian: "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.

Pasal 48 : "(1) Dalam hal suatu badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka batal atau tidak sah, dengan atau tanpa di sertai tuntutan ganti rugi dan/administratif yang tersedia. (2) Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan.

Halaman 5 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/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)



Pasal 49: "Pengadilan tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara tertentu dalam hal keputusan yang disengketakan itu dikeluarkan: a. dalam waktu perang, keadaan bahaya, keadaan bencana alam, atau keadaan luar biasa yang membahayakan, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; b. dalam keadaan memaksa untuk kepentingan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 50: "Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama.

Berdasarkan uraian di atas maka sengketa Keputusan Tata Usaha Negara berupa obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado untuk memeriksa, mengadili, dan memutuskan tentang keabsahan Obyek Sengketa dalam perkara *a quo*.

III. Kepentingan Penggugat yang di Rugikan.

Bahwa kepentingan Penggugat yang dirugikan sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang - undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata usaha Negara Jo Undang - undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan Undang - undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan tata usaha Negara yang tertulis demikian:

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh karena suatu Keputusan Tata Usaha Negara, dapat mengajukan gugatan tertulis ke 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/atau Rehabilitasi.

Bahwa didasarkan kepada aturan tersebut diatas, Penggugat akan menguraikan beberapa kepentingan Penggugat yang dirugikan dalam perkara ini sebagai berikut:

Kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan terbitnya objek sengketa yang berada di wilayah SHM No. 162 / Paal IV Tahun 2008 atas nama Linda Augustina Lanes, Lita Mariane Lanes, Gerard Philip Micky Lanes, Maudy Lanes adalah berkurangnya luas tanah dari SHM No. 162 / Paal IV Tahun 2008 dan Penggugat dan saudara-saudara Penggugat telah kehilangan hak untuk mengelolah dan menggunakan tanah dengan bebas, dari bidang tanah yang telah diterbitkan Sertifikat Hak pakai No. 06/Paal IV atas nama Pemerintah Kota



Manado.

Bahwa **hubungan Penggugat dengan objek sengketa** adalah sebagai berikut: Penggugat adalah anak dari Welly Rein Lanes (Alm) dengan Isterinya Helena Kapoyos yang menikah dan dikaruniai empat orang anak yaitu Lita Mariane Lanes, Linda Augustina Lanes (Penggugat), Maudy Lanes, dan Gerard Philip Micky Lanes. Semasa hidupnya, Welly Rein Lanes memiliki Bidang tanah dengan SHM No. 959/Desa Paal IV surat ukur 362/1985 dengan luas yang tercatat adalah 12.475 M².

Bahwa ketika orang tua Penggugat bernama Welly Rein Lanes meninggal dunia tahun 2001, terhadap SHM No. 959/ Desa Paal IV pada tanggal 17 April 2002 telah dicatatkan perubahan pemegang hak karena pewarisan dalam Sertifikat hak milik No. 162/Paal IV yaitu Lita Marieane Lanes, Penggugat Linda Lanes, Maudy lanes, Micky Lanes.

Bahwa objek sengketa awalnya adalah satu kesatuan bidang tanah dengan SHM 162 / Paal IV, Penggugat dan tiga saudaranya tidak pernah melepaskan hak kepada Pemerintah Kota Manado pada bidang tanah SHM No.162/ Paal IV atas nama Linda Augustina Lanes, Lita Mariane Lanes, Gerard Philip Micky Lanes dan Maudy Lanes.

Bahwa adapun **kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan** ke Pengadilan tata usaha Negara Manado **adalah agar objek sengketa dapat dinyatakan batal dan tidak sah oleh PTUN Manado** dikarenakan dengan terbitnya objek sengketa, maka luas tanah dari SHM No.162/ Paal IV menjadi berkurang, dan Penggugat serta tiga orang saudaranya tidak dapat sepenuhnya menguasai objek tanah yang telah terbit objek sengketa, karena Tergugat telah menerbitkan objek sengketa pada bidang tanah yang awalnya satu kesatuan dengan SHM No.162/ Paal IV, yaitu Sertifikat Hak pakai Nomor 06/ Kelurahan Paal IV atas nama pemegang hak Pemerintah Kota Manado yang awalnya bidang tanah tersebut adalah bidang tanah yang berada pada SHM No.162/ Paal IV atas nama Linda Agustina Lanes, Lita Mariane Lanes, Gerard Philip Micky Lanes, Maudy Lanes, kemudian oleh karena tindakan Tergugat, terjadi pemisahan bidang tanah dan penerbitan Sertifikat Hak Pakai No. 06/ Paal IV atas nama Pemerintah Kota Manado, padahal Penggugat dan saudaranya tidak pernah melakukan pelepasan hak dalam bentuk jual beli atas tanah kepada Pemerintah Kota Manado dan Penggugat serta tiga saudaranya adalah pemegang hak milik atas keseluruhan Bidang tanah di SHM No.162/ Paal IV. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, dengan telah dilakukannya pemisahan bidang tanah dari SHM No.162/ Paal IV yang dilakukan oleh

Halaman 7 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat, dan kemudian oleh Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 06/ Paal IV atas nama Pemerintah Kota Manado, maka hal tersebut telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat sebagai pemilik, dimana Penggugat dan saudara-saudara tidak pernah melakukan pelepasan hak atas tanah kepada Pemerintah Kota Manado terhadap objek tanah pada SHM No.162/ Paal IV. Selanjutnya saudara-saudara Penggugat yakni Lita Mariane Lanes, Maudy Lanes, dan Gerard Philip Micky Lanes kemudian memberikan surat kuasa tertanggal 19 juli 2024 kepada penggugat untuk mengurus permasalahan ini. Bahwa terhadap penjelasan tersebut diatas, Penggugat merasa mempunyai kepentingan untuk menggugat Tergugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara Manado.

IV. Upaya Administratif dan Tenggang Waktu pengajuan Gugatan.

Bahwa Gugatan ini diajukan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan Undang-undang berdasarkan Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang pedoman penyelesaian sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya Administratif, yang berbunyi : “ **Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif**”;

Bahwa adapun dasar hukum pengajuan upaya administratif ini didasarkan juga pada **Pasal 75 sampai Pasal 78 UU No. 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan tentang upaya administratif keberatan dan upaya administratif banding.**

Bahwa Penggugat baru mengetahui objek sengketa ketika Penggugat dan Tergugat hendak melakukan plotting terhadap objek tanah yang berdiri Sekolah Dasar Negeri 116, saat itu Penggugat dan saudaranya bermaksud hendak menjual bidang tanah yang berdiri SD Negeri 116 tersebut kepada Pemerintah Kota Manado, karena dahulunya SD tersebut berdiri diatas tanah karena adanya ijin dari orang tua Penggugat, seiring waktu berjalan ketika orang tua Penggugat meninggal dunia dan tanah tersebut jatuh waris kepada Penggugat dan saudaranya sebagaimana SHM No. 162/ Paal IV, maka Penggugat dan saudaranya bermaksud untuk menjual tanah yang berdiri SD N 116 tersebut kepada Pemerintah Kota Manado dalam hal ini berhubungan dengan bidang Aset Pemkot manado, namun harus dilakukan plotting terlebih dahulu. Bahwa pada saat akan melakukan Ploting oleh pegawai Tergugat, pegawai Tergugat menyampaikan bahwa di objek tanah yang berdiri SD Negeri 116

Didapat dari 40 Hal. Putusan Nomor : 13/0/2024/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah ada sertifikat. Bahwa untuk memastikan hal tersebut Penggugat dan saudara datang ke kantor Tergugat untuk mengecek dan didapati bahwa objek tanah yang berdiri SD N 116 telah ada Sertifikat hak Pakai No. 06/Paal IV atas nama pemegang hak Pemerintah Kota Manado, hal tersebut **diketahui nya objek sengketa pada tanggal 30 Maret 2024** dan kemudian hal ini diberitahukan kepada bagian asset Pemkot Manado dan bagian Aset Pemkot Manado mengatakan agar dilakukan pembatalan Sertiifkat hak pakai dahulu agar bisa dilakukan proses ganti rugi terhadap Penggugat dan saudara-saudaranya.

Bahwa setelah diketahuinya objek tanah yang berdiri SD Negeri 116 telah memiliki sertifikat hak pakai No. 06/ Paal IV atas nama pemegang hak Pemkot Manado diatas SHM No. 162/Paal IV atas nama Pengggat dan saudaranya, maka Penggugat melakukan **upaya Administratif keberatan** kepada Tergugat dengan surat Administratif keberatan tanggal 28 Mei 2024 dan tanda terima surat tertanggal 30 Mei 2024. Bahwa Kemudian Tergugat mengirimkan Surat tertanggal 7 Juni 2024, yang menerangkan bahwa Surat Administratif Keberatan untuk dilampirkan Fotocopy Identitas Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa serta Fotocopy SHM No. 162/Paal IV. Bahwa kemudian Penggugat dan saudara-saudaranya mendatangi Kantor Tergugat dan menyerahkan Dokumen yang diminta oleh Tergugat dan kemudian, oleh Pegawai Tergugat disampaikan bahwa hal Upaya Administratif Keberatan ini akan dikordinasikan dengan Kanwil ATR/BPN Provinsi Sulawesi Utara, dan kemudian disampaikan oleh pegawai Tergugat bahwa Penggugat mengajukan pembatalan Sertifikat ke Pengadilan,

Bahwa setelah mendapatkan jawaban tersebut dari pegawai Tergugat, Penggugat tidak menerima atas penyelesaian upaya Administratif keberatan tersebut, sehingga berdasarkan aturan UU Administrasi pemerintahan, Penggugat kemudian mengajukan upaya **Banding Administratif** kepada atasan Tergugat ke Kantor ATR BPN Provinsi Sulut, Bahwa Penggugat mengajukan upaya banding Administratif kepada atasan Tergugat dengan surat banding Aministratif yang tertulis Juni 2024 yang diterima oleh Kantor atasan Tergugat pada tanggal 27 Juni 2024, bahwa Penggugat kemudian menunggu 10 hari kerja untuk penyelesaian upaya banding Administratif tetapi tidak ada penyelesaian dari upaya banding Administratif yang diajukan Penggugat kepada atasan Tergugat, kemudian Pengguat menunggu 5 hari kerja untuk dikeluarkannya keputusan dari atasan Tergugat, tetapi tidak ada keputusan yang dikeluarkan oleh atasan Tergugat dengan total 15 hari kerja atas upaya banding admiistratif tersebut, sehingga Penggugat kemudian memilih untuk mengajuan Gugatan ke Pengadilan tata usaha Negara berdasarkan ketentuan **Pasal 76 ayat (3) UU No.30 Tahun 2014 yang tertulis demikian :**

Halaman 9 dari 40 Hal. Putusan Nomor : 13/5/2024/PTON.MDU



“ Dalam Hal warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan “.

Serta ketentuan Pasal 55 UU no. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata usaha Negara yang tertulis demikian “

“ Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat tata usaha Negara “.

Bahwa perhitungan Sembilan puluh hari dimulai semenjak selesainya upaya banding Administratif dengan tidak dijawabnya upaya Banding Administratif oleh atasan Tergugat Kepala Kantor ATR/BPN Provinsi Sulawesi Utara, terhitung selesainya banding Administratif pada tanggal 17 Juli 2024, sehingga perhitungan 90 hari dimulai dari tanggal 18 Juli 2024 sampai pada tanggal 16 Oktober 2024. Sehingga pendaftaran Gugatan oleh Penggugat ke PTUN Manado belumlah melewati 90 hari.

V. DASAR ALASAN PENGAJUAN GUGATAN

1. Bahwa Penggugat adalah anak dari Welly Rein Lanes (Alm) dengan Isterinya Helena Kapoyos yang menikah dan dikaruniai empat orang anak yaitu Lita Mariane Lanes, Linda Lanes (Penggugat), Maudy Lanes, Gerard Philip Micky Lanes.
2. Semasa hidupnya, Welly Rein Lanes memiliki Bidang tanah dengan SHM No. 959 Desa Paal IV surat ukur 362/1985 dengan luas yang tercatat adalah 12.475 M2. (Dua belas ribu empat ratus tujuh puluh lima meter bujur sangkar), dengan Batas - batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan ; Tanah Pasini.
 - Sebelah Barat berbatasan dengan ; Sungai Tingkulu.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan ; Tanah Pasini.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Pasini.
3. Bahwa ketika orang tua Penggugat bernama Welly Rein Lanes meninggal dunia tahun 2001, terhadap SHM No. 959/ Desa Paal IV pada tanggal 17 April 2002 telah dicatatkan perubahan pemegang hak karena pewarisan dalam Sertifikat hak milik No. 959/ Desa Paal IV yaitu Lita Marieane Lanes, Penggugat Linda Lanes, Maudy lanes, Micky Lanes. dan Pada tahun 2008,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Sertifikat hak milik No. 959/ Desa Paal IV terdapat perubahan menjadi SHM No. 162 Paal IV Surat Ukur No. 221/2008 tanggal 4 September 2008.

4. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 959 /Paal IV yang kemudian pada Tahun 2002 beralih kepemilikan kepada Pengguat dan saudaranya karena pewarisan dan pada tahun 2008 Sertifikat Hak Milik Nomor 959 /Paal IV berubah menjadi SHM nomor: 162/ Paal IV Surat ukur Nomor 221/ 2008, telah 19 kali dilakukan pemisahan bidang tanah dan tidak pernah ada pemisahan bidang tanah dengan Sertifikat Hak Pakai No. 06/ Paal IV dengan Surat ukur No. 00276/Paal IV/ 2020, sehingga dengan adanya Penerbitan objek sengketa tanpa ada pelepasan hak yang dilakukan oleh Penggugat dan Saudaranya kepada Pemerintah Kota Manado, maka Penerbitan objek sengketa dapat dibuktikan telah melawan hukum.
5. Bahwa Penggugat baru melihat objek sengketa Sertifikat hak Pakai No. 06/ Paal IV atas nama Pemegang hak Pemerintah Kota Manado ketika akan dilakukan Ploting bidang tanah pada 30 Maret 2024, yang berdiri SD Negeri 116 yang rencananya akan di jual ke Pemkot Manado dan pada saat akan dilakukan Ploting Pegawai dari Tergugat, disampaikan bahwa objek tanah yang berdiri bangunan Sekolah SD Negeri 116 telah ada Sertifikat. pada saat itu Penggugat dan saudara merasa ada sesuatu yang janggal karena mana mungkin di atas SHM No. 162/Paal IV yang berdiri Bangunan Sekolah SD Negeri 116, diatasnya ada Sertifikat lain. kemudian Penggugat dan saudara mendatangi Kantor Tergugat untuk mencari tahu dan diketahuilah bahwa di atas SHM NO. 162/ Paal IV yang mana berdiri bangunan SD Negeri 116 juga ada Sertifikat hak pakai No. 06/ Paal IV atas nama Pemerintah Kota Manado.
6. Bahwa Penggugat dan saudaranya setelah mengetahui adanya Sertifikat hak pakai no. 06/ Paal IV atas nama Pemerintah Kota Manado kemudian menghubungi bagian aset Pemerintah Kota Manado, dan mereka sampaikan untuk melakukan pembatalan terhadap Sertifikat hak pakai No. 06/ Paal IV tersebut baru nanti akan dilakukan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat dan saudaranya.
7. Bahwa Penggugat mengajukan Gugatan ke PTUN Manado dengan tujuan untuk membatalkan dan dapat menyatakan tidak sah atas tindakan Tergugat yang telah melakukan penerbitan objek sengketa berupa Sertifikat hak Pakai No.06/ Kelurahan Paal IV atas nama Pemerintah Kota Manado, dimana Sertifikat hak pakai tersebut berada pada wilayah Sertifikat Hak Milik No. 162/ Paal IV atas nama Penggugat dan saudaranya.

Halaman 11 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/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

8. Bahwa menurut Penggugat penerbitan Sertifikat hak Pakai No.06/ Kelurahan Paal IV atas nama Pemerintah Kota Manado yang dilakukan oleh Tergugat adalah tidak sah secara Hukum dengan alasan yang akan diuraikan sebagai berikut:

- Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 162/ Paal IV tercatat atas Nama Lita Mariane Lanes, Linda Lanes (Penggugat), Maudy Lanes, Micky Lanes.
- Bahwa tanpa sepengetahuan dari Penggugat dan saudaranya, Tergugat telah melakukan pemisahan bidang tanah dari Sertifikat Hak Milik No. 162/ Paal IV dengan luas tanah sisa 2090 M2 dari luas awal 12.475 M2 atas Nama Lita Mariane Lanes, Linda Lanes (Penggugat), Maudy Lanes, Micky Lanes., oleh Tergugat telah dilakukan pemisahan bidang tanah dari Sertifikat Hak Milik No. 162/ Paal IV dan Tergugat telah melakukan penerbitan Sertifikat hak Pakai No.06/ Kelurahan Paal IV atas nama Pemerintah Kota Manado.
- Bahwa proses pemisahan Sertifikat Hak milik pada awalnya harus dimulai dari Pembuatan akta jual beli dihadapan Penjabat pembuat akta tanah sebagaimana ketentuan Pasal 37 Ayat (1) dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, pada **Pasal 37 Ayat (1)** tersebut ada tertulis demikian:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Selanjutnya **Pasal 38 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997** tentang pendaftaran tanah, tertulis demikian:

“Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang Saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Selanjutnya pada **Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997** tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Menteri Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pada Pasal 101 Ayat (1) dan Ayat (3) ada tertulis demikian:

Halaman 12 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



Ayat 1 tertulis "Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat 3 tertulis "PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

Bahwa Penggugat dan saudaranya tidak pernah bertemu dengan pihak Pemerintah Kota Manado pada Tahun 2020 untuk melakukan pelepasan hak sebagian tanah dari SHM No. 162/ Paal IV atas nama Lita Mariane Lanes, Linda Lanes(Pengguat), Maudy Lanes, Micky Lanes.

Bahwa dengan tidak adanya pertemuan antara Pihak Penggugat dan saudaranya dengan pihak Pemerintah Kota Manado pada tahun 2020 untuk melakukan pengalihan hak atas bidang tanah yang telah berdiri SD Negeri 116 dari hak milik ke hak pakai, maka penerbitan objek sengketa menjadi tidak sah menurut prosedur hukum.

9. Bahwa tindakan Tergugat yang telah melakukan penerbitan objek sengketa dengan melakukan kegiatan pendaftaran tanah atas objek sengketa dengan Sertifikat Hak Pakai, hal tersebut telah bertentangan dengan aturan hukum karena tidak ada pelaksanaan di lapangan.

Pada pasal 17 ayat 1,2, dan 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, ada tertulis demikian:

Ayat 1 "Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang yang akan dipetakan diukur, setelahnya ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan Tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.

Ayat 2 "Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis diupayakan penetapan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

Ayat 3 "Penempatan Tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Bahwa dalam proses pendaftaran tanah terhadap objek sengketa yaitu Sertifikat hak Pakai No.06 /Paal IV atas nama Pemerintah Kota Manado, Tergugat tidak pernah melaksanakan pengukuran bidang tanah dan tidak ada penetapan Batas-batas bidang tanah di lapangan pada bidang tanah yang diterbitkan Sertifikat hak pakai No. 06/Paal IV atas nama Pemerintah Kota

Halaman 13 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



Manaado, alasan ini Penggugat dan saudaranya sebagai pemegang hak atas tanah akan dimintakan oleh Tergugat waktu tahun 2020 untuk datang melihat dan memberi persetujuan dengan penetapan Batas-batas bidang tanah atas proses pendaftaran terhadap objek sengketa tersebut. Bahwa pihak Penggugat dan saudaranya pada tahun 2020 tidak pernah mengetahui atau diberitahu oleh pihak Tergugat perihal undangan untuk pembuatan data fisik dari objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat. Dari uraian ini dapat dibuktikan bahwa proses pembuatan data fisik dari objek sengketa tersebut telah dilakukan bertentangan dengan pasal 17 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, karena tidak adanya pelaksanaan nyata penetapan batas bidang tanah di lapangan yang dilakukan oleh Tergugat di tahun 2020 pada saat akan melakukan proses pendaftaran untuk Sertifikat Hak Pakai No. 06/Paal IV atas nama Pemerintah Kota Manado, sehingga dapat dikatakan prosedur penerbitan objek sengketa telah cacat prosedur dan dapat dibatalkan sebagaimana ketentuan **Pasal 66 ayat 1 UU No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi pemerintahan yang tertulis “ Keputusan hanya dapat dibatalkan apabila terdapat cacat : a. Kewenangan b. Prosedur c. Substansi.** Bahwa objek sengketa layak untuk dinyatakan tidak sah dan dibatalkan secara hukum karena dibuat tidak sesuai prosedur.

10. Bahwa objek sengketa yang diterbitkan oleh tergugat selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, bertentangan pula dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) sebagaimana yang diatur dalam pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas UU No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan uraian sebagai berikut:

TINDAKAN TERGUGAT TELAH MELANGGAR ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK.

Bahwa objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat merupakan Keputusan tata usaha Negara yang telah bertentangan dengan Asas - asas umum pemerintahan yang baik, seperti yang diatur dalam Pasal 10 Undang-undang No.30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, dimana dalam Pasal 10 mengenai AUPB (Asas Umum Pemerintahan yang baik) dalam Undang-undang ini meliputi Asas - asas:

- (a). Kepastian Hukum (b). Kemanfaatan (c). ketidakberpihakan (d). kecermatan (e). tidak menyalahgunakan wewenang (f). keterbukaan (g). kepentingan umum dan (h). pelayanan yang baik.



Tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa, hal tersebut telah melanggar AUPB mengenai Asas kepastian hukum.

Bahwa dalam penjelasan tentang Asas kepastian hukum pada UU No. 28 tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi dan nepotisme, pada Pasal 3 angka 1 tertulis demikian:

“Yang dimaksud dengan asas kepastian hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggaraan Negara.

Bahwa tindakan Tergugat yang telah melakukan penerbitan objek sengketa, hal tersebut telah menimbulkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat, karena pada saat Tergugat mengeluarkan objek sengketa ditujukan untuk Pemerintah Kota Manado, Penggugat dan saudaranya tidak pernah melakukan pelepasan hak atas tanah kepada Pemerintah kota Manado, sehingga penerbitan objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat telah melanggar asas kepastian Hukum, karena bagaimana mungkin Penggugat dan saudaranya tidak pernah datang ke PPAT untuk membuat pelepasan hak kepada Pemerintah Kota Manado, kemudian muncul penerbitan objek sengketa. Bahwa objek sengketa tersebut berada di atas/ tumpang tindih di SHM No. 162/ Paal IV milik Penggugat dan saudaranya, sehingga tindakan Tergugat yang telah melakukan penerbitan objek sengketa adalah bertentangan dengan Asas-asas umum Pemerintahan yang baik tentang asas kepastian hukum, serta tindakan Tergugat telah mengabaikan landasan peraturan Perundang-undangan, kepatutan dan landasan keadilan.

Tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa, hal tersebut telah melanggar AUPB mengenai Asas kecermatan.

Bahwa dalam penjelasan tentang asas kecermatan pada Pasal 10 huruf d UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan tentang asas kecermatan, yang dimaksud dengan **asas kecermatan adalah** : asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa, telah bertentangan dengan asas kecermatan karena pada saat menerbitkan objek sengketa, tidak ada pelepasan hak atas tanah dari Penggugat dan saudaranya kepada Pemerintah Kota Manado, serta Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa, tidak pernah ada pengukuran dan penetapan batas tanah dengan mengundang Penggugat dan saudaranya sebagai pemegang hak atas tanah SHM No. 162/ Paal IV , untuk datang di lokasi terbitnya objek sengketa untuk menunjukan penetapan batas tanah sehingga tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa adalah telah bertentangan dengan asas kecermatan.

Tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa, hal tersebut telah melanggar AUPB mengenai Asas menyalahgunakan kewenangan.

Bahwa dalam penjelasan tentang asas menyalahgunakan kewenangan pada Pasal 10 huruf e, UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan tentang asas tidak menyalahgunakan kewenangan, yang dimaksud dengan **asas tidak menyalahgunakan kewenangan adalah** : asas yang mewajibkan setiap badan dan/atau Pejabat Pemerintah tidak menggunakan kewenangannya untuk kepentingan pribadi atau kepentingan yang lain dan tidak sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan tersebut, tidak melampaui, tidak menyalahgunakan dan/atau tidak mencampuradukkan kewenangan.

Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa telah bertentangan dengan asas menyalahgunakan kewenangan karena dengan tidak adanya pelepasan hak antara Penggugat dan saudaranya kepada Pemerintah Kota Manado dan adanya Penerbitan objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat tanpa adanya proses pengukuran dan penetapan batas bidang tanah di lapangan yang tidak melibatkan Penggugat dan saudaranya pada tahun 2020 dan kemudian terbitnya objek sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat, maka tindakan Tergugat telah masuk dalam kategori tindakan yang telah menyalahgunakan kewenangannya untuk kepentingan dari nama pemegang hak atas objek sengketa yaitu Pemerintah Kota Manado.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka perbuatan Tergugat dapat dibuktikan telah tidak bersesuaian dengan Peraturan Perundang-undangan, Pasal 9 ayat (1) Undang - undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang tertulis “Setiap Keputusan dan/atau tindakan wajib berdasarkan ketentuan peraturan Perundang - undangan dan AUPB Asas-asas umum Pemerintahan yang baik”;

Halaman 16 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/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

11. Bahwa objek sengketa yang di terbitkan oleh tergugat merupakan cacat administratif sebagaimana di maksud dalam pasal 106 jo. Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Yakni pasal 107 menyatakan sebagai berikut: 'cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud oleh pasal 106 Ayat 1 adalah:

- Kesalahan Prosedur;
- Kesalahan Penerapan Peraturan Perundang-undangan;
- Kesalahan Subjek Hak;
- Kesalahan Objek Hak;
- Kesalahan Jenis Hak;
- Kesalahan Perhitungan Luas;
- Terdapat tumpang tindih Hak Atas Tanah;
- Data Fisik dan Data Yuridis Tidak Benar, atau
- Kesalahan Lainnya yang bersifat Hukum Administratif;

Bahwa dalam Sertifikat Hak Pakai nomor: 06/Paal IV yang merupakan objek sengketa terdapat ketidaksesuaian nomor surat ukur. Pada buku tanah tertulis surat ukur nomor: 00276/PAAL IV/**2020** sedangkan surat ukur yang dijadikan dasar /acuan penerbitan obyek sengketa tercantum Surat Ukur Nomor: 00276/PAAL IV/**2019**. Hal tersebut terungkap dalam sidang pemeriksaan persiapan dalam perkara nomor 19/G/2024/PTUN.MDO, Dengan adanya kekeliruan serta ketidakcermatan dari Tergugat menurut Penggugat hal tersebut merupakan cacat administrasi dan sangat merugikan Penggugat yaitu dengan diterbitkannya obyek sengketa mengakibatkan luas tanah Penggugat menjadi berkurang. Maka sudah seharusnya obyek sengketa dibatalkan.

Berdasarkan uraian diatas, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan tata usaha Negara Manado yang memeriksa perkara ini untuk kiranya menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

X. Petitum:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah objek sengketa berupa:

Halaman 17 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/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

- Sertifikat Hak Pakai Nomor: 06/Kelurahan Paal IV, yang diterbitkan tanggal 11-09- 2020, Surat ukur Nomor: 00276/Paal IV/2020, tanggal 28-01-2020, luas 997 M2 atas nama Pemerintah Kota Manado.

3. Mewajibkan kepada TERGUGAT untuk mencabut Sertifikat Hak Pakai Nomor: 06/Kelurahan Paal IV, yang diterbitkan tanggal 11-09- 2020, Surat ukur Nomor: 00276/Paal IV/2020, tanggal 28-01-2020, luas 997 M2 atas nama Pemerintah Kota Manado
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini.

Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 09 Oktober 2024, pada pokoknya:

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya oleh Tergugat;
2. Eksepsi Kewenangan Absolut:
 - a. Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat esensial permasalahan yang sebenarnya bukan terletak pada prosedural penerbitan sertipikat melainkan gugatan para Penggugat yang disampaikan dalam persidangan ini lebih menitik-beratkan pada masalah kepemilikan;
 - b. Bahwa oleh karena ada saling klaim bukti hak, berupa sertipikat objek sengketa dengan sertipikat Penggugat, maka terhadap gugatan Penggugat jelas terdapat sengketa kepemilikan/bukti hak;
 - c. Bahwa dalam hal ini yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara hanyalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, yakni berupa prosedur penerbitan sertipikat objek sengketa, sedangkan atas klaim kepemilikan bukan menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
 - d. Bahwa sesuai dengan putusan yang menjadi yurisprudensi diantaranya sebagai berikut:
 - Yurisprudensi tetap dalam perkara Nomor: 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998, Yurisprudensi dalam perkara Nomor: 16 K/TUN/2000 Tanggal 28 Februari 2001 dan Yurisprudensi dalam Perkara Nomor: 22 K/TUN/1998 Tanggal 27 Juli 2001, yang mana kaidah hukumnya **“lebih menitik beratkan Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan**

Halaman 18 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



dengan masalah kepemilikan dan adanya suatu kekeliruan mengenai fakta secara yuridis maupun fisik terhadap tanah objek sengketa, maka hal tersebut harus diperiksa dan ditetapkan oleh Peradilan 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”; dan

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 yang kaidah hukumnya menyebutkan “**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 badan peradilan umum/perdata karena merupakan sengketa kepemilikan**”;

Hal mana menurut Tergugat, sesuai dengan yurisprudensi di atas, setelah adanya pembuktian hak melalui peradilan umum/perdata yang memperjelas status dari obyek tanah, barulah kemudian dapat ditindaklanjuti dengan tindakan administrasi oleh pihak yang merasa kepentingannya dirugikan;

- e. Bahwa dengan memperhatikan hal-hal di atas, sebagaimana Pasal 47 Undang – Undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang – Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang – Undang No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara, maka atas gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena ada perbuatan hukum yang harus dibuktikan terlebih dahulu di lembaga peradilan umum (perdata);

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Jawaban Tergugat dalam pokok perkara merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Eksepsi di atas;
2. Bahwa Sertipikat Hak Pakai No. 6/Paal IV (Objek Sengketa) terbit pertama kali tanggal 11-09-2020, seluas 997 M² (Sembilan ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), atas nama Pemerintah Kota Manado;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa terhadap riwayat penerbitan sertipikat yang menjadi *legal standing* Penggugat dapat Tergugat sampaikan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 162/Paal IV dahulu Sertipikat Hak Milik No. 959/Paal IV, terbit pertama kali tanggal 10 September 1987 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Utara tanggal 16 Januari 1987, No. 188.44/HM/340, Gambar Situasi tanggal 6-9-1985, No. 362/1985, seluas 12.475 M² (Dua belas ribu empat ratus tujuh puluh lima meter persegi), atas nama Welly Rein Lanes;
 - b. Bahwa pada tanggal 17-04-2002 dicatat peralihan karena warisan berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibuat oleh para ahli waris tanggal 21-02-2002, dihadapan 2 (dua) orang saksi, disaksikan dan dibenarkan Lurah Tikala Baru, dikuatkan Camat Tikala, menjadi atas nama Lita Mariane Lanes, Linda Lanes, Moudy Lanes dan Micky Lanes;
 - c. Bahwa berdasarkan Perda Kota Manado No. 05 Tahun 2000 tanggal 27-09-2000, tentang Pemekaran Kelurahan dan Kecamatan di Kota Manado, maka Hak Milik No. 959 Kelurahan Tikala Baru, Kecamatan Manado Tengah, menjadi Kelurahan Paal IV, Kecamatan Tikala, Hak Milik No. 162 Kel. Paal IV, SU No. 221 tanggal 04-09-2008;
 - d. Bahwa terhadap SHM No. 162/Paal IV dicatat telah dipisahkan sebanyak 19 (Sembilan belas) bidang tanah.
4. Bahwa Tergugat menolak dalil posita gugatan Penggugat angka 8, 9, 10, mengenai penerbitan obyek sengketa yang tidak sah secara hukum, bertentangan dengan aturan hukum, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, harus dibuktikan secara konkret dalam pembuktiannya di hadapan pengadilan, karena proses penerbitan sertipikat *in casu* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

III. PETITUM

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk mempertimbangkan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi Tergugat;

Halaman 20 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima/*Niet Onvankelijk Verklaard* ;
3. Menyatakan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 6/Paal IV (Objek Sengketa) terbit pertama kali tanggal 11-09-2020, seluas 997 M² (Sembilan ratus sembilan puluh tujuh meter persegi), atas nama Pemerintah Kota Manado, telah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya yang timbul akibat adanya perkara ini;

Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 23 Oktober 2024, pada pokoknya:

A. DALAM EKSEPSI

Bahwa adapun yang menjadi dasar dan alasan diajukannya Eksepsi dalam Jawaban Tergugat II terhadap Gugatan Penggugat, yaitu sebagai berikut :

1. Tergugat II Intervensi menolak semua dalil-dalil dari penggugat, kecuali hanya terhadap hal yang diakui kebenarannya oleh tergugat II intervensi.
2. Eksepsi kewenangan Absolut;

Bahwa Tergugat II Intervensi menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah bertentangan dengan Kewenangan Absolut atau kompetensi absolut pengadilan, yang dimana seharusnya gugatan yang diajukan Penggugat terlebih dahulu haruslah diperiksa dan diadili dalam lingkungan Peradilan Umum yaitu pada Pengadilan Negeri, untuk membuktikan adanya unsur melawan hukum yang dilakukan Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, karena melihat dari struktur gugatan yang diajukan penggugat yang mempermasalahkan mengenai keabsahan sertifikat dan adanya tumpang tindih/*overlapping* Sertifikat kepemilikan dalam suatu lahan yang sama, vide posita angka 4, 5, 7.

Bahwa benar menurut Pasal 47 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara, merupakan : "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Bahwa dalam hal ini yang menjadi pokok kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, yaitu lebih menitikberatkan

Halaman 21 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



terhadap prosedur penerbitan objek sengketa yaitu sertifikat yang menjadi objek tata usaha negara, selebihnya mengenai suatu klaim atas suatu alas hak atau terkait sengketa kepemilikan bukan menjadi kewenangan pengadilan Tata Usaha Negara

Hanya permasalahan yang menyangkut prosedur penerbitan sertifikat sajarah yang menjadi kewenangan PTUN, apabila hal-hal yang dipertentangkan menyangkut keabsahan syarat-syarat pengajuan sertipikat antara lain, keabsahan akta jual-beli, keabsahan alas hak pemohon, dan keabsahan syarat-syarat yang lain hal demikian diluar kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara mengadilinya, sengketa demikian harus terlebih dahulu diselesaikan ke peradilan perdata untuk menentukan keabsahan syarat-syarat tersebut, pendapat demikian terkondisi dari penalaran sebagian besar Hakim Tata Usaha Negara terhadap sengketa pertanahan."

Bahwa jelas dalam dalil Penggugat tersebut lebih mempersoalkan mengenai siapa yang berhak atas sebidang tanah tersebut yang diatasnya telah terbit *Beschikking* yang dikeluarkan oleh Tergugat/ Badan Pertanahan Kota Manado, Bahwa selanjutnya apa yang dipersoalkan oleh Penggugat dalam gugatannya bukan mengenai prosedur terbitnya sertipikat hak atas tanah, melainkan kepemilikan Sertifikat Hak Pakai No.06/Paal IV atas nama TERGUGAT II INTERVENSI yang dikeluarkan oleh TERGUGAT yang menjadi objek sengketa.

Bahwa oleh karena itu, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat menolak gugatan dari penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Eksepsi mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan;

Pada proses pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara poin penting yang harus diperhatikan dengan saksama adalah masalah tenggang waktu pengajuan gugatan. Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan badan atau pejabat tata usaha negara.

Konsekuensi yuridis akibat tidak dipenuhinya syarat limitatif (bersifat membatasi) mengenai tenggang waktu tersebut, adalah gugatan oleh ketua pengadilan dapat dinyatakan tidak diterima karena gugatan diajukan sebelum waktunya atau lewat waktunya. Bagi penggugat pengertian sejak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat diterimanya keputusan (beschikking) yang bersangkutan ini perlu diteliti apakah keputusan TUN yang disampaikan memang berupa suatu keputusan TUN yang positif telah dikeluarkan, ataukah merupakan keputusan TUN fiktif menurut pasal 3 ayat 2 atau merupakan keputusan TUN yang memuat pasal 3 ayat 3. Selanjutnya Penggugat dalam hal ini ternyata telah mengetahui adanya peristiwa hukum penerbitan objek sengketa terhitung tanggal 30 Maret 2024, dan setelah itu menempuh jalur upaya administrative 28 Mei 2024 dan diterimma oleh tergugat I ATR-BPN Manado pada tanggal 30 Mei 2024. Selanjutnya penggugat menempuh upaya banding administratif pada tanggal 27 Juni 2024. Dan kemudian barulah penggugat mengajukan gugatan pada tanggal 27 Agustus 2024.

Pasal 55 Undang Undang No.5 Tahun 1986; *Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.* Metode perhitungan tenggang waktu 90 hari untuk pengajuan gugatan adalah meliputi:

untuk keputusan positif (berwujud, pasal 1 angka 3) Untuk saat mulai dihitungnya 90 hari adalah menurut bunyi rumusan pasal 55 beserta penjelasannya, yaitu:

Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat.

Dalam hal yang hendak digugat itu merupakan keputusan menurut ketentuan:

Keputusan fiktif (pasal 3), perhitungan tenggang waktu 90 hari tersebut harus dilihat apakah dalam peraturan dasarnya ditentukan mengenai batasan tenggang waktu keharusan badan atau pejabat tata usaha negara mengadakan reaksi atas suatu permohonan yang telah masuk. Sehingga, perhitungan tenggang waktu 90 hari tersebut adalah

- Pasal 3 ayat (2), tenggang waktu sembilan puluh hari itu di hitung setelah lewatnya tenggang waktu yang ditentukan dalam peraturan dasarnya, yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan;
- Pasal 3 ayat (3), maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung setelah lewatnya batas waktu empat bulan yang dihitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang bersangkutan.

Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu

Halaman 23 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut.

Bahwa terhadap Metoda penghitungan tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 diatas, tentang Peradilan Tata Usaha Negara, secara universal dalam sistem hukum acara dikenal dua asas yaitu **asas actio perpetua**, yaitu asas yang tidak mengenal tenggang waktu dalam pengajuan gugatan dan **asas actio temporalis**, yaitu asas yang mengenal pembatasan tenggang waktu dalam pengajuan gugatan seberapa lama tenggang waktu yang diberikan tergantung dari pembentuk undang-undang dengan memperhatikan hukum yang ingin dicapai; bahwa dari kedua asas tersebut asas actio temporalis adalah asas yang dianut dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara dimana disebutkan dalam Pasal 55 Undang-Undang nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”; bahwa berdasarkan penjelasan ketentuan Pasal 55 diatas menyatakan : “Yang dimaksud dengan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat sedangkan dalam hal peraturan dasarnya menentukan keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman tersebut; bahwa Penggugat bukanlah sebagai subjek pihak yang dituju dalam penerbitan keputusan objek sengketa *a quo* maka untuk menentukan tenggang waktu mengajukan gugatan disamping berpedoman pada ketentuan Pasal 55 juga harus memperhatikan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Peratun, dengan demikian tenggang waktu pengajuan gugatan *a quo* oleh penggugat yang bukan sebagai subjek pihak yang dituju dalam penerbitan keputusan tersebut tidaklah terhitung sejak saat diterbitkannya atau diumumkannya objek sengketa *a quo*, namun dihitung sejak tanggal Penggugat mengetahui adanya kepentingannya dirugikan oleh tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan objek sengketa *a quo*. Dengan demikian teori yang digunakan dalam penghitungan tenggang waktu dalam sengketa *a quo* yaitu lebih tepat berdasarkan teori pengetahuan (*Vernemings Theory*). Penggugat mengetahui adanya peristiwa hukum penerbitan objek sengketa terhitung sejak tanggal 30 Maret 2024, dan baru mengajukan gugatan ke pengadilan tanggal 27 Agustus 2024. Sehingga

Halaman 24 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



waktu untuk pendaftaran gugatan *a quo* ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh penggugat telah melampaui waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang yaitu 90 hari, sesuai dengan isi pasal 55 diatas, sehingga sudah selayaknya gugatan dapat ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II intervensi tetap menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat, kecuali terhadap pokok dan hal-hal yang diakui secara tegas oleh tergugat II intervensi.
2. Bahwa jawaban Tergugat II intervensi dalam pokok perkara *a quo* merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan bagian dari jawaban Tergugat II intervensi dalam eksepsi diatas.
3. Bahwa terhadap posita angka 1, 2, 3 penggugat menyatakan dan menerangkan bahwa penggugat merupakan anak dari Welly Rein Lanes dan Helena Kapoyos dan semasa hidupnya Welly Rein Lanes memiliki bidang tanah dengan SHM No.959 Desa Paal IV Surat ukur 362/1985 dengan luas yang tercatat adalah 12.475 M² dst... bahwa ketika orang tua penggugat meninggal dunia tahun 2001, terhadap SHM No.959/Desa Paal IV telah dicatatkan perubahan pemegang hak karena pewarisan dalam sertifikat hak milik No.959/ Desa Paal IV yaitu atas nama Lita Marieane Lanes, Penggugat Linda Lanes, Maudy Lanes, Micky Lanes. Pada tahun 2008 SHM tersebut berubah menjadi SHM No.162 Paal IV, Surat Ukur No.221/2008 tanggal 4 September 2008. Bahwa riwayat atas tanah yang tercantum dalam Objek Sengketa pada mulanya merupakan hasil rombakan orang Tikala yaitu Wellem Ranti kemudian diwariskan kepada anaknya Emma Pangemanan - Kapoyos, sebelum meninggal dunia oleh Emma Pangemanan - Kapoyos, tanah tersebut telah dihibahkan dan menjadi milik Henny Kapoyos karena Emma Pangemanan - Kapoyos semasa hidupnya tidak memiliki anak/keturunan. Kemudian tanah tersebut menjadi milik Henny Kapoyos, isteri dari Welly Rein Lanes. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan dari ahli waris, tanah tersebut sudah pernah dialihkan oleh orang tua penggugat, yaitu Welly Rein Lanes semasa hidupnya kepada Pemerintah Kota Manado yang akan Tergugat II Intervensi buktikan kemudian dalam persidangan *a quo*.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa terhadap posita angka 4, 5 patut untuk dikesampingkan atau setidaknya perlu untuk dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya dalam persidangan *a quo*.
5. Bahwa Tergugat Intervensi II memiliki Sertifikat Hak Pakai No.06/Paal IV/ 2020 dengan luasan 997 M² sesuai dengan surat ukur tanggal 28-01-2020 No.276/Paal IV/2020, atas nama Pemerintah Kota Manado yang telah dikeluarkan oleh Tergugat Badan Pertanahan Kota Manado.
6. Bahwa terhadap posita angka 8, Tergugat II Intervensi berpendapat meskipun sertifikat hak atas tanah masuk dalam rumusan pasal yang menjadi kewenangan PTUN untuk mengadilinya, akan tetapi tidak semua sengketa yang objeknya sertifikat hak atas tanah menjadi kewenangan PTUN, hal ini tergantung pada latar belakang dan karakteristik yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan (kasuistik) hanya permasalahan yang menyangkut prosedur penerbitan sertifikat sajarah yang menjadi kewenangan PTUN, apabila hal-hal yang dipertentangkan atau didalilkan menyangkut keabsahan syarat-syarat pengajuan sertifikat antara lain; keabsahan akta jual-beli, keabsahan alas hak penggugat dan keabsahan syarat-syarat yang lain hal demikian diluar kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara mengadilinya, sengketa demikian harus terlebih dahulu diselesaikan ke peradilan perdata untuk menentukan keabsahan syarat-syarat tersebut.
7. Bahwa terhadap tanah tersebut yang tercantum dalam objek sengketa Sertifikat Hak Pakai No.06/Paal IV, hingga saat ini dikuasai oleh Pemerintah Kota Manado *in casu* Tergugat II Intervensi, dan di atasnya berdiri SDN 116 Manado.
8. Bahwa Tergugat II intervensi meyakini bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa yaitu Sertifikat Hak Pakai No.6/Paal IV telah sesuai dengan prosedur dan undang undang yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan Menteri Agraria No.3 Tahun 1997 tentang pelaksanaan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
9. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dan membantah gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka dimohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, baik mengenai Fakta maupun hukumnya, dapat menjatuhkan Putusan

Halaman 26 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima / *Niet Onvankelijke Verklaard*;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima / *Niet Onvankelijke Verklaard*;
2. Menyatakan menurut hukum, Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Pakai No.06/Paal IV/ 2020 dengan luasan 997 M² sesuai dengan surat ukur tanggal 28-01-2020 No.276/Paal IV/2020, atas nama Pemerintah Kota Manado tersebut yang telah dikeluarkan oleh Tergugat Badan Pertanahan Kota Manado adalah sah dan telah sesuai prosedur yang ditetapkan dalam peraturan Perundang-Undangan, ketentuan umum yang berlaku dan telah memenuhi syarat yang berdasar hukum dan telah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Penggugat mengajukan replik terhadap jawaban Tergugat dan jawaban Tergugat II Intervensi secara tertulis pada tanggal 30 Oktober 2024 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat tidak mengajukan duplik secara tertulis dan menyatakan bertetap pada jawaban sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan duplik secara tertulis pada tanggal 06 November 2024;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-12 sebagai berikut:

- Bukti P-1 : Sertipikat Hak Pakai No. 06, Kelurahan PAAL IV, Tanggal 11-09-2020, Surat Ukur No. 00276/PAAL IV/2020, tanggal 28-01-2020, Luas 997 M² atas nama Pemerintah Kota Manado, (fotokopi sesuai dengan asli foto);
- Bukti P-2 : Sertipikat Hak Milik No. 162, Desa PAAL IV terakhir tercatat atas nama Lita Mariane Lanes, Linda Lanes, Moudy Lanes dan Micky Lanes, (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 27 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-3 : Surat dari Maudy Lanes kepada Kepala Kantor ATR/BPN Kota Manado, Perihal: Upaya Administrasi Keberatan, Tanggal 28 Mei 2024, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P-4 : Tanda Terima Surat Administratif Keberatan Tanggal 30 Mei 2024, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P-5 : Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado kepada Maudy Lanes, Nomor: MP.01/645-71.71/VI/2024, Tanggal 07 Juni 2024, Perihal: Upaya Administrasi Keberatan, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P-6 : Surat dari Maudy Lanes kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulut, Perihal: Upaya Banding Administratif, Tanggal 27 Juni 2024, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P-7 : Surat Kuasa dari Pemberi Kuasa atas nama Lita Mariane Lanes, Maudy Lanes dan Gerard Philip Micky Lanes kepada Penerima Kuasa atas nama Linda Augustina Lanes, Tanggal 20 Mei 2024, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P-8 : Surat Kuasa dari Pemberi Kuasa atas nama Maudy Lanes, Lita Mariane Lanes dan Gerard Philip Micky Lanes kepada Penerima Kuasa atas nama Linda Augustina Lanes, Tanggal 19 Juli 2024, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P-9 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Linda Augustina Lanes, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P-10 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Lita Mariane Lanes, (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti P-11 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Maudy Lanes, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti P-12 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Gerard Philip Micky Lanes, (fotokopi sesuai dengan asli);

Penggugat telah mengajukan alat bukti elektronik yang telah ditunjukkan secara sah dalam persidangan diberi tanda P.E-1, sebagai berikut:

- Bukti P.E-1 : Foto Print daerah SD Inpres No. 116 Paal IV dan sekitar SD Inpres No. 116 Paal IV, (fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing

Halaman 28 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/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

diberi tanda T-1 sampai dengan T-15 sebagai berikut:

- Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik No. 162, Desa PAAL IV terakhir tercatat atas nama Lita Mariane Lanes dkk, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-2 : Buku Tanah Hak Pakai No. 06, Desa/Kel. PAAL IV, Tanggal 11-09-2020 atas nama Pemerintah Kota Manado, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-3 : Surat Ukur Nomor: 00276/PAAL IV/2019, Luas 997 M², tanggal 28-01-2020, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-4 : Surat Permohonan Hak Pakai Tanggal 7 Oktober 2019, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-5 : Surat Kuasa Tanggal 7 Oktober 2019, dengan lampiran Berkas Usulan Sertifikasi Tanah Pemerintah Kota Manado Tahun 2019, KTP Pemberi Kuasa dan KTP Penerima Kuasa, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-6 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah Negara Tanggal 7 Oktober 2019, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-7 : Surat Pernyataan Tanggal 7 Oktober 2019, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-8 : Surat Pernyataan Tanggal 7 Oktober 2019, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-9 : Surat Pernyataan Penguasaan Aset Nomor: 028/B.02/BKAD/1055/2019 Tanggal 7 Oktober 2019, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-10 : Surat Keterangan Nomor: 145/K.08.02/Kel.Paal IV/985/2019, yang dikeluarkan oleh Lurah Paal IV, (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T-11 : Gambar Situasi Lahan Pekarangan atas nama Pemerintah Kota Manado, Tanggal 25 Juli 2012, (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T-12 : Berita Acara Pemeriksaan Lapang Oleh Anggota Tim Peneliti Tanah Tanggal 28-02-2020, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-13 : Risalah Pemeriksaan Tim Peneliti Tanah Nomor: 11/2020, Tanggal 03-03-2020, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-14 : Risalah Pengolahan Data (RPD) Nomor: 11/RPD/III/2020, Tanggal 03-03-2020, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T-15 : Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado Nomor: 11/HP/BPN.71.71/VII/2020 Tentang Pemberian Hak Pakai Kepada

Halaman 29 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/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

Pemerintah Kota Manado Tanah Seluas 997 M2 (Sembilan Ratus Sembilan Puluh Tujuh Meter Persegi) Terletak di Kelurahan Paal IV, Kecamatan Tikala, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, Tanggal 12-08-2020, (fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.II.Int-1 sampai T.II.Int-8 sebagai berikut:

- Bukti T.II.Int-1 : Sertipikat Hak Pakai No. 06, Kelurahan PAAL IV, Tanggal 11-09-2020 atas nama Pemerintah Kota Manado, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T.II.Int-2 : Hasil Tangkapan Layar Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah Pemerintah Kota Manado pada Sistem Inventarisasi Aset Barang Milik Daerah Pemerintah Kota Manado, (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T.II.Int-3 : Surat Keterangan Kesaksian Riwayat Kepemilikan Tanah, (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T.II.Int-4 : Gambar Situasi Lahan Pekarangan atas nama Pemerintah Kota Manado, Tanggal 25 Juli 2012, (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T.II.Int-5 : Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor: SKTLK/1788/XI/2024/SPKT/POLSEK TIKALA/POLRESTA MANADO/POLDA SULAWESI UTARA, tentang kehilangan barang/surat berharga berupa 1 (satu) Lembar Surat Keterangan Kesaksian Riwayat Kepemilikan Tanah yang asli A.n. Pemkot Manado, Tanggal 25 November 2024, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T.II.Int-6 : Surat Keterangan Tanda Laporan Kehilangan Nomor: SKTLK/1788/XI/2024/SPKT/POLSEK TIKALA/POLRESTA MANADO/POLDA SULAWESI UTARA, tentang kehilangan barang/surat berharga berupa 1 (satu) Lembar Gambar Situasi Lahan Pekarangan/Tanah Pasini yang terletak di Wilayah Kelurahan Paal IV Lingk. I, Kec. Tikala Manado yang asli A.n. Pemkot Manado, Tanggal 25 November 2024, (fotokopi sesuai dengan asli);
- Bukti T.II.Int-7 : Laporan Inventarisasi dan Penilaian Aset Pemerintah Kota Manado, (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 30 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T.II.Int-8 : Hasil Cetak dari Kamera Ponsel Pintar, Gambar Lokasi SD Negeri 116 Kota Manado, (Sah diperlihatkan);

Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya:

Saksi Penggugat:

1. Meiske Olha Montolalu

- Bahwa Saksi bertempat tinggal di Paal IV Lingkungan I;
- Bahwa sepengetahuan saksi Lokasi SD Negeri Nomor 116 berada di Paal IV Lingkungan I;
- Bahwa lokasi SD Negeri Nomor 116 berada di depan rumah saksi;
- Bahwa saksi lupa sejak tahun berapa tinggal di Paal IV Lingkungan I;
- Bahwa sepengetahuan saksi bangunan SD Negeri Nomor 116 berdiri di atas tanah milik W.R. Lanes;
- Bahwa saksi tahu tanah itu milik W.R Lanes dari anak W.R. Lanes;
- Bahwa ketika saksi mulai tinggal di Paal IV Lingkungan I, sekolah itu sudah ada;
- Bahwa saksi pernah bertemu secara langsung dengan W.R Lanes;
- Bahwa W.R Lanes tidak pernah menyampaikan kepada saksi bahwa tanah tempat berdirinya sekolah itu sudah pernah dijual kepada Pemerintah Kota Manado;
- Bahwa pada tahun 2020, saksi berada di Paal IV Lingkungan I;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada pihak dari BPN melakukan pengukuran atau *ploting* diatas tanah lokasi sekolah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar cerita-cerita dari tetangga bahwa tanah di lokasi tersebut sudah pernah dilakukan pengukuran atau *ploting* oleh BPN;
- Bahwa saksi mengenal Kepala Sekolah SD Negeri Nomor 116 di tahun 2020 yang bernama Salende Pandeiro;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar dari Kepala Sekolah bahwa tanah berdirinya sekolah itu sudah pernah diukur oleh BPN dan sudah ada sertifikat;
- Bahwa saksi mengenal S.B Coloay dan Noldy Rumambi yang namanya tercantum dalam bukti surat T.II.Int-3;
- Bahwa sepengetahuan saksi Rumah S.B Coloay berdekatan dengan lokasi sekolah sedangkan rumah Noldy Rumambi berada jauh dari lokasi sekolah;
- Bahwa saksi tidak tahu jabatan dari S.B Coloay di lingkungan tersebut pada saat itu;

Halaman 31 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat saksi pada saat itu Noldy Rumambi menjabat sebagai “Pala” (Kepala Lingkungan) tetapi pada saat ini sudah tidak lagi;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan W.R Lanes meninggal;
- Bahwa sepengetahuan saksi W.R Lanes juga mempunyai tanah bersertipikat di sekitar lokasi sekolah tapi saksi tidak tahu nomor sertipikatnya;
- Bahwa W.R Lanes mempunyai 4 (empat) orang anak bernama Lita, Linda, Maudy dan Micky;
- Bahwa sepanjang tinggal di Paal IV Lingkungan I, saksi tidak pernah mendengar W.R Lanes menjual tanah di lokasi sekolah itu;
- Bahwa saksi sering bertemu dengan W.R. Lanes ketika saksi pulang ke Manado;
- Bahwa saksi lupa pada tahun berapa mulai tinggal di Manado karena sebelumnya saksi tinggal di Jawa selama 32 (tiga puluh dua) tahun dan hanya pulang ke Manado untuk mengunjungi anak saksi yang sedang bersekolah di Manado lalu kemudian suami saksi pensiun dan saksi pindah dan menetap di Manado;
- Bahwa saksi mengetahui sertipikat milik W.R Lanes tapi tidak tahu luas sertipikatnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah bersertipikat tersebut belum pernah ada pemisahan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pengukuran di atas tanah lokasi sekolah yang dilakukan oleh Kelurahan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat pemeriksaan lapangan yang dilakukan oleh BPN atau Pemerintah Kota Manado;
- Bahwa saksi tidak ingat apakah pada tahun 2012 saksi sudah menetap di Manado atau masih tinggal di Jawa;
- Bahwa saksi tidak ingat pada tahun berapa secara permanen menetap di Manado;
- Bahwa ketika saksi pindah ke Manado, W.R Lanes sudah meninggal;
- Bahwa sepengetahuan saksi lokasi tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Jalan Weris Lingkungan I Paal IV;
- Bahwa rumah saksi berhadapan dengan lokasi sekolah jadi lokasi tepatnya dari jalan raya masuk ke jalan lorong kemudian di sebelah kiri ada sekolah dan di sebelah kanannya ada rumah saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi selain rumah saksi ada sekitar 30 (tiga puluh) rumah lagi di sekitar lokasi itu;

Halaman 32 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/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)



2. Audy Victor Lantang

- Bahwa saksi tinggal di Paal IV Lingkungan I;
- Bahwa lokasi SD Negeri Nomor 116 berada di depan rumah saksi;
- Bahwa saksi tinggal di Paal IV Lingkungan I sejak tahun 1983;
- Bahwa pada saat itu belum ada sekolah karena sekolah baru berdiri pada tahun 1985;
- Bahwa sepengetahuan saksi bangunan SD Negeri Nomor 116 berdiri di atas tanah milik W.R. Lanes atau biasa dipanggil “Inyo”;
- Bahwa sepengetahuan saksi W.R Lanes mempunyai 4 (empat) orang anak;
- Bahwa saksi tidak tahu W.R Lanes mempunyai sertifikat di atas tanah tempat berdirinya sekolah tersebut;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut sebelum sekolah itu berdiri;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut setelah sekolah berdiri pada tahun 1985 yaitu untuk batas tanah sebelah timur dengan keluarga Polii yang saat ini menjadi milik Ci Gio, sebelah barat dengan saksi, sebelah selatan masih milik W.R Lanes sekarang menjadi gudang milik Ronal Yokom, dan sebelah utara dahulu milik W.R Lanes sekarang menjadi rumah dinas guru;
- Bahwa saksi mengenal S.B Coloay dan Noldy Rumambi yang namanya tercantum dalam bukti surat T.II.Int-3;
- Bahwa sepengetahuan saksi S.B Coloay tinggal di Paal IV Lingkungan I yang rumahnya berjarak kurang lebih 100 meter dari sekolah;
- Bahwa sepengetahuan saksi Noldy Rumambi juga tinggal di Paal IV Lingkungan I yang rumahnya berjarak kurang lebih 200 meter dari sekolah;
- Bahwa sepengetahuan saksi S.B Coloay pernah menjabat sebagai “Pala” (Kepala Lingkungan) tapi saksi lupa tahunnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi Noldy Rumambi juga pernah menjabat sebagai “Pala” (Kepala Lingkungan) tapi saksi lupa tahunnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi W.R Lanes tidak pernah menjual tanah yang menjadi lokasi berdirinya sekolah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2020, saksi berada di Paal IV Lingkungan I;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada tahun 2020 tidak pernah ada pihak dari BPN melakukan pengukuran di atas tanah yang menjadi lokasi sekolah tersebut;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan “Pala” (Kepala Lingkungan) pada tahun 2020 tapi “Pala” tidak pernah menyampaikan terkait adanya pengukuran di wilayah sekolah yang dilakukan oleh BPN;
- Bahwa saksi lupa siapa yang menjabat sebagai “Pala” (Kepala Lingkungan) pada tahun 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi lupa siapa yang menjabat sebagai kepala sekolah pada tahun 2020;
- Bahwa sepengetahuan saksi pada tahun 1983, W.R Lanes tidak tinggal di Paal IV Lingkungan I melainkan tinggal di Tikala Baru;
- Bahwa saksi tidak tahu pada tahun 1983 sudah ada rencana mendirikan sekolah di lokasi tanah tersebut;
- Bahwa W.R Lanes tidak pernah menyampaikan bahwa tanah di lokasi berdirinya sekolah pernah dipinjamkan atau sudah dijual;
- Bahwa saksi tidak tahu ada sertifikat diatas tanah tempat berdirinya sekolah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu W.R Lanes dahulu sering mengunjungi lokasi tanah di Paal IV Lingkungan I tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu riwayat tanah tersebut sebelum dimiliki oleh W.R Lanes;
- Bahwa Saksi tahu dari masyarakat yang tinggal di lingkungan tersebut bahwa tanah yang menjadi lokasi berdirinya sekolah adalah milik W.R Lanes;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah W.R Lanes;
- Bahwa tempat tinggal saksi tidak termasuk tanah milik W.R Lanes;
- Bahwa sepengetahuan saksi keseluruhan tanah di lokasi sekolah tersebut baik itu halaman atau bangunan adalah milik W.R Lanes;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah yang menjadi lokasi sekolah tersebut;
- Bahwa ada pagar di lokasi sekolah tersebut;
- Bahwa ada perubahan dari sekolah tersebut sejak tahun 1985 hingga sekarang yakni pada tahun 1985 tidak ada pagar tapi sekarang sudah ada pagar yang mengelilingi sekolah;
- Bahwa kondisi di lapangan saat ini sesuai dengan yang ditunjukkan dalam bukti surat P-2;

Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan pendapat atau keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya:

Saksi Tergugat II Intervensi:

1. Mekson Waney

- Bahwa saksi adalah PNS yang ditugaskan sebagai Kepala Bidang Aset pada Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Manado sejak tahun 2021;

Halaman 34 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu permasalahan dalam sengketa ini yang terkait dengan pembatalan Sertipikat Hak Pakai Nomor 06/Paal IV atas nama Pemerintah Kota Manado;
- Bahwa saksi baru mengenal Penggugat setelah sengketa ini mulai berproses;
- Bahwa pernah bertemu dengan Penggugat di awal tahun 2024 ketika Penggugat datang ke kantor dan pernah juga melakukan percakapan melalui *whatsapp*;
- Bahwa seingat saksi Penggugat/Pemohon datang ke kantor untuk menyampaikan bahwa atas objek tanah SDN 116 dimiliki oleh Penggugat/Pemohon dengan Sertipikat Hak Milik;
- Bahwa saksi mengatakan kepada Penggugat pada waktu itu bahwa kami akan melakukan pengecekan terhadap permohonan yang disampaikan tersebut terkait dengan status tanah Sertipikat Hak Pakai Nomor 06/Paal IV dan kami juga menyampaikan kepada Penggugat/Pemohon untuk memastikan apakah sertipikat hak miliknya memang benar terduduk diatas objek tanah SDN 116;
- Bahwa saksi mengetahui proses penerbitan SHP No. 06/Paal IV karena saksi melaksanakan secara administrasi dalam jabatan sesuai dengan kapasitas dan kewenangan saksi dan yang mengajukan permohonan bukan atas nama saksi tetapi atas nama pelaksana untuk membantu memproses permohonan sertipikat tanah SDN 116;
- Bahwa Pemerintah Kota dengan itikad yang baik untuk melaksanakan apa yang diamanatkan oleh ketentuan sekaligus menindaklanjuti rekomendasi BPK untuk melakukan sertifikasi atas semua aset tetap tanah baik itu tanah jalan, tanah saluran termasuk tanah fasilitas pendidikan dan berdasarkan data administrasi yang dimiliki bahwa tanah yang dimaksud tercatat sebagai Aset Tetap Pemerintah Kota Manado pada Dinas Pendidikan dan Kebudayaan dengan kuasa pengguna barang adalah Kepala Sekolah SDN 116 Paal IV, kemudian di dukung dengan dokumen-dokumen sumber yang diperoleh dari Kelurahan seperti Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan, Surat Keterangan terkait dengan Gambar Situasi serta surat keterangan lainnya dari Kelurahan. Pemerintah Kota Manado di tahun 2006 mulai melakukan penataan pelaporan keuangan menjadi lebih baik maka dilakukan penilaian atau *appraiser* sehingga pada tahun 2006 objek tanah SDN 116 tercantum dalam buku *appraiser* Aset Pemerintah Kota Manado yang kemudian berdasarkan formulir dan persyaratan yang disampaikan oleh ATR/BPN maka Pemerintah Kota Manado mengajukan permohonan penerbitan sertipikat dan setelah melalui proses pendaftaran tanah kemudian keluarlah Sertipikat Hak Pakai Nomor

Halaman 35 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/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

06/Paal IV;

- Bahwa saksi pernah ikut dalam proses pengukuran yang dilakukan oleh BPN;
- Bahwa pada saat itu tidak ada pihak yang melakukan pencegahan atau keberatan atas pengukuran yang dilakukan oleh petugas ukur dari BPN;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan SDN 116 di Paal IV mulai berdiri;
- Bahwa sepengetahuan saksi berdasarkan KIB, tanah dan bangunan sekolah sampai dengan rumah dinas semuanya termasuk dalam aset Pemerintah Kota Manado;
- Bahwa untuk batas tanah yang ditunjukkan oleh pihak sekolah sebagai kuasa pengguna barang, di sebelah utara berbatasan dengan lorong/jalan, di sebelah selatan dengan Ong Tok Teng/R. Yokom, di sebelah timur dengan R. Yokom, di sebelah barat dengan Jalan Tingkulu-Paal IV;
- Bahwa seingat saksi dalam rangka pemenuhan syarat permohonan pendaftaran tanah dari ATR/BPN maka ada surat yang ditandatangani oleh Sekretaris Daerah Kota Manado sebagai pengelola barang yang berisi terkait Surat Pernyataan Penguasaan Aset, Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan dari Kelurahan, Surat Keterangan Gambar Situasi dari Kelurahan;
- Bahwa saksi hadir pada saat dilakukan pengukuran;
- Bahwa seingat saksi pihak-pihak yang tanahnya berbatasan tidak hadir pada saat pengukuran;
- Bahwa selain pihak dari Pemkot selaku pemohon, pihak lain yang juga hadir adalah pihak sekolah selaku kuasa pengguna barang;
- Bahwa sepengetahuan saksi Sertipikat Hak Pakai Nomor 06/Paal IV diterbitkan pada tahun 2020;
- Bahwa saksi tidak ingat pada tahun berapa permohonan sertipikat tersebut diajukan;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Sub Bidang Aset pada Badan Keuangan dan Aset Daerah Kota Manado ketika diajakannya permohonan sampai dengan terbitnya Sertipikat Hak Pakai Nomor 06/Paal IV;
- Bahwa saksi tahu riwayat tanah tersebut berdasarkan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah dari Kelurahan, jadi informasi yang saksi peroleh bahwa tanah tersebut berasal dari tanah rombakan yang kemudian dari keluarga Lanes menyerahkan kepada Pemerintah Kota Manado;
- Bahwa penyerahan dari keluarga Lanes kepada Pemerintah Kota Manado melalui transaksi jual beli tetapi saksi tidak tahu pada tahun berapa transaksi tersebut dilakukan;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan pertemuan dengan Penggugat tersebut tetapi

Halaman 36 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/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

berdasarkan *record* dalam *whatsapp* saksi, percakapan dilakukan pada bulan Januari 2024;

- Bahwa ketika dilakukannya pengukuran, saksi tidak tahu apakah pihak dari kelurahan juga turut hadir atau tidak tetapi sebelum pengukuran saksi sudah menginformasikan hal tersebut kepada Kelurahan;
- Bahwa tidak ada keberatan pada saat dilakukannya pengukuran;
- Bahwa seingat saksi, bangunan SDN 116 sudah berdiri ketika diajukan permohonan penerbitan sertifikat hak pakai;
- Bahwa saksi tidak tahu, tahun berdirinya bangunan SDN 116;
- Bahwa Pemerintah Kota Manado adalah Pengelola Aset dan untuk Pengguna Aset adalah Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kota Manado dan Kuasa Pengguna Barang adalah Kepala Sekolah SDN 116;
- Bahwa sebelum saksi menjabat sebagai Kepala Bidang Aset, saksi menjabat sebagai Kepala Sub Bidang Aset sejak tahun 2013;
- Bahwa saksi tidak ingat pada tahun berapa dilakukannya pengukuran;
- Bahwa Pemerintah Kota Manado bertindak sebagai pemohon penerbitan sertifikat hak pakai kepada BPN dan sebagai bahan pertimbangan disampaikan bahwa aset yang dimaksud tercatat sebagai aset Pemerintah Kota Manado yang ada di Dinas Pendidikan dan Kebudayaan secara khusus di SDN 116 dengan bukti dukung berupa Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan, Surat Keterangan terkait dengan Gambar Situasi dari Kelurahan dan Surat Pernyataan Penguasaan Aset dari Sekretaris Daerah Kota Manado;
- Bahwa berdasarkan informasi yang saksi peroleh bahwa tanah yang dimaksud dalam objek sengketa adalah tanah rombongan yang melalui keluarga Lanes menyerahkan kepada Pemerintah Kota Manado melalui transaksi jual beli berdasarkan data yang tertulis dalam surat keterangan dari Kelurahan;
- Bahwa saksi tidak memiliki bukti transaksi jual beli tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa selain ada bangunan sekolah ada juga bangunan rumah dinas yang bersampingan dengan bangunan sekolah yang masuk dalam sertifikat hak pakai;
- Bahwa saksi tahu gambar bangunan dalam bukti elektronik P.E-1 adalah bangunan sekolah;
- Bahwa pengukuran yang dilakukan pada waktu itu adalah tanah yang ada bangunan tersebut;
- Bahwa seingat saksi yang menunjuk titik-titik untuk dilakukan pengukuran adalah dari pihak sekolah tapi saksi tidak ingat siapa yang menunjuknya;

Halaman 37 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pengukuran saksi tidak ingat siapa yang hadir dari pihak kelurahan;
- Bahwa sebelum diajukannya permohonan, saksi melakukan rapat untuk mencari tahu dokumen-dokumen apa saja yang dibutuhkan dan meminta dokumen tersebut kepada pihak terkait dalam hal ini ada kelurahan setempat dan dari pihak sekolah;
- Bahwa dari bagian aset tidak pernah mencari tahu bagaimana peralihan kepemilikan tanah tersebut terjadi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta jual beli atau akta hibah dari W.R Lanes kepada pihak sekolah atau Pemkot Manado;
- Bahwa saksi dilantik menjadi Kepala Bidang Aset pada tahun 2021;
- Bahwa sebelum menjabat Kepala Bidang Aset, saksi menjabat sebagai Kepala Sub Bidang Aset sejak tahun 2013;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang ada diatas objek sengketa adalah bangunan SDN 116;
- Bahwa saksi tidak tahu bangunan SDN 116 sudah ada sejak tahun berapa namun bangunan tersebut sudah ada ketika saksi menjabat pada tahun 2013;
- Bahwa berdasarkan data yang ada pada saksi, tidak diketahui kapan bangunan SDN 116 tersebut mulai dibangun;
- Bahwa saksi dan tim yang berperan untuk mengurus prosedur dan pengajuan permohonan penerbitan objek sengketa;
- Bahwa sampai dengan sebelum terbitnya Setipikat Hak Pakai No. 06, alas hak yang dimiliki oleh Pemkot Manado dalam penguasaan fisik tanah yang menjadi objek sengketa saat ini adalah berdasarkan pada Kartu Inventaris Barang yang ada di Pemkot Manado dalam rangka penyusunan neraca awal Pemkot Manado dilakukan penilaian atau *appraiser* dan aset yang dimaksud termasuk dalam buku *appraiser*;
- Bahwa selain buku *appraiser*, Pemkot Manado meminta data dari pihak sekolah sebagai kuasa pengguna barang dan pihak kelurahan sehingga diperoleh surat keterangan terkait objek yang dimaksud dan gambar situasi serta riwayat kepemilikan;
- Bahwa berdasarkan data yang ada kemudian Pemkot Manado membuat surat pernyataan penguasaan aset yang ditandatangani oleh Sekretaris Daerah Kota Manado selaku Pengelola Barang Milik Daerah atas dasar tersebut kemudian Pemkot Manado mengajukan permohonan pendaftaran tanah seluas 997 M² kepada BPN;
- Bahwa Pemkot Manado mendapatkan angka 997 M² yang menjadi luas tanah

Halaman 38 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/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

yang dimohonkan sertipikat hak pakai dari data-data atau dokumen yang didapatkan dari pihak sekolah dan kelurahan;

- Bahwa berdasarkan data yang dimiliki oleh Pemkot Manado dari kelurahan bahwa tanah tersebut adalah tanah rombongan yang diperoleh Pemkot Manado dari keluarga Lanes;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait bukti transaksi jual beli;
- Bahwa setahu saksi kenapa permohonan sertipikat yang diajukan oleh Pemkot Manado adalah sertipikat hak pakai karena pemerintah tidak diberi hak untuk memiliki;
- Bahwa sepengetahuan saksi Pemkot Manado tidak melakukan pembicaraan dengan keluarga Lanes dan langsung mengajukan permohonan ke BPN;
- Bahwa seingat saksi pencatatan *appraiser* dilakukan pada tahun 2006;
- Bahwa bidang aset yang melakukan kompilasi data atas laporan pencatatan aset Pemkot Manado yang dilakukan oleh perangkat daerah;
- Bahwa saksi yang melakukan permohonan pendaftaran hak ke BPN;
- Bahwa saksi lupa permohonan dilakukan pada tahun berapa;
- Bahwa permohonan pendaftaran hak yang saksi ajukan adalah untuk tanah;
- Bahwa saksi tidak ingat luas tanah yang dimohonkan tersebut;
- Bahwa saksi tahu diatas tanah tersebut ada bangunan tapi tidak tahu berapa banyak bangunannya;
- Bahwa seingat saksi pada saat pengukuran belum ada pagar dan langsung berbatasan dengan parit dan jalan;
- Bahwa bukan saksi yang menunjukan batas-batas tanah yang dimohonkan untuk diukur, saksi hanya mendampingi pihak pengukur dan yang menunjuk batas-batas bidang tanah yang diukur adalah pihak sekolah namun saksi tidak ingat namanya;
- Bahwa pada saat itu saksi tidak mengetahui ada sertipikat lain diatas bidang tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu ada bangunan lain yang berada di dalam bidang tanah itu selain bangunan yang dimiliki oleh sekolah;
- Bahwa semua bangunan yang berada di atas bidang tanah itu milik Pemkot Manado dan yang tercatat sebagai pengguna barang adalah Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kota Manado;
- Bahwa saksi tidak ingat ada berapa bangunan;
- Bahwa sepengetahuan saksi, diatas bidang tanah yang saksi mohonkan belum ada hak-hak dari pihak lain seperti hak milik, HGU, HGB dan sebagainya;
- Bahwa untuk alas hak yang Pemkot Manado miliki yaitu Aset Tetap Tanah

Halaman 39 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/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

tercatat dalam Kartu Inventaris Barang Pemkot Manado yang mengacu pada neraca saldo awal berdasarkan data *appraiser* pada tahun 2006 selain itu ada surat keterangan terkait tanah yang dimaksud, gambar situasi dan surat keterangan riwayat kepemilikan tanah;

- Bahwa kepemilikan tanah itu diperoleh dari keluarga Lanes tetapi saksi tidak tahu terkait peralihan hak;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran tidak ada yang keberatan;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan secara patut;

Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya melalui Sistem Informasi Pengadilan (*e-Court*) yang diterima pada tanggal 06 Januari 2025 sedangkan Tergugat II Intervensi mengajukan kesimpulannya melalui meja PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 6 Januari 2025;

Segala sesuatu dalam berita acara persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor: 06/Kelurahan Paal IV, yang diterbitkan tanggal 11-09-2020, Surat ukur Nomor: 00276/Paal IV/ 2020, tanggal 28-01-2020, luas 997 M² atas nama Pemerintah Kota Manado.

Menimbang, bahwa dalam sengketa *aquo* Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing dalam surat jawabannya mengajukan dalil-dalil Eksepsi dan selanjutnya terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan tersebut oleh Majelis Hakim akan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi dengan pertimbangan sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat:

1. Eksepsi kewenangan absolut.

Eksepsi Tergugat II Intervensi

1. Eksepsi Kewenangan Absolut

Halaman 40 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Eksepsi tenggang waktu pengajuan gugatan

Eksepsi Kewenangan Absolut.

Menimbang, bahwa secara normatif eksepsi mengenai kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan, apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, hal ini bermakna pemutusan terhadap kewenangan absolut Pengadilan dapat dijatuhkan setiap saat, termasuk dalam Putusan akhir setelah proses pembuktian selesai dilakukan;

Menimbang, bahwa alasan hukum yang mendasari diajukannya eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya dikarenakan ada saling klaim bukti hak, berupa sertifikat objek sengketa dengan sertifikat Penggugat, maka terhadap gugatan Penggugat jelas terdapat sengketa kepemilikan/bukti hak serta dikaitkan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I No. 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 sehingga atas gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena ada perbuatan hukum yang harus dibuktikan terlebih dahulu di lembaga peradilan umum (perdata);

Menimbang, bahwa atas alasan hukum eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut telah dibantah oleh Penggugat dalam repliknya yang pada pokoknya Pengugat menyatakan, perkara ini ada Tumpang tindih Sertifikat hak milik sebagaimana rumusan SEMA No. 3 Tahun 2018 tentang Pengujian sertifikat tumpang tindih, sehingga PTUN Manado berwenang secara kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara No. 19/G/2024/PTUN.Mnd yang dalam proses persidangan ini;

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah gugatan dalam perkara *a quo*, pokok sengketanya adalah merupakan sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara berdasarkan hukum publik sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya ataukah merupakan sengketa keperdataan dalam bidang hukum privat sehingga menjadi kewenangan Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan mengadilinya, maka Majelis Hakim akan menguraikan beberapa aturan hukum yang melandasi kompetensi mengadili dari peradilan tata usaha negara untuk kemudian dihubungkan dengan pokok sengketa perkara *a quo* sebagai berikut;

Halaman 41 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi:

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara.”

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi:

“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara ditingkat pertama”;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi:

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

Menimbang, bahwa dari rumusan norma sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dikutip diatas, setidaknya ada 3 (tiga) unsur yang harus terpenuhi dalam suatu sengketa tata usaha negara yang menjadi kompetensi absolut mengadili dari pengadilan tata usaha negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 47 jo. Pasal 50 UU Nomor 5 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu: 1). permasalahan hukum yang disengketakan berada dalam bidang tata usaha negara 2). subjek hukum Penggugat adalah orang atau badan hukum perdata dan subjek hukum Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha Negara 3). objek sengketa haruslah berbentuk keputusan tata usaha negara;

Menimbang, bahwa dari ke-3 (tiga) unsur sengketa tata usaha negara sebagaimana disebut diatas, hal relevan yang harus dipertimbangkan oleh Pengadilan terkait dengan dalil eksepsi kompetensi absolut yang diajukan Tergugat dalam perkara *a quo* adalah “apakah permasalahan hukum yang disengketakan dalam gugatan Penggugat berada dalam ranah hukum tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur tentang kompetensi mengadili dari peradilan tata usaha negara?”;

Menimbang, bahwa Bukti P-2 diperoleh fakta bahwa Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan salah seorang ahli waris atas bidang tanah dari SHM No. 162 Paal IV Surat Ukur No. 221/2008 dan telah dilakukan beberapa pemisahan atas luas tanah dalam sertifikat tersebut sebagaimana tercatat dalam lembar peralihan hak (vide bukti P.2=T-1);

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh sebidang tanah berdasarkan jual beli sebagaimana diterangkan dalam surat keterangan kesaksian riwayat kepemilikan tanah yang dibuat oleh atas nama S.B Coloay dan Noldy Rumamby serta disaksikan oleh pihak Kelurahan PAAL IV dan (vide bukti T.II.Intv-3, T.II.Intv-4);

Menimbang, bahwa pada sebidang tanah yang diperoleh oleh Tergugat II Intervensi tersebut selanjutnya telah berdiri bangunan SDN 116 Manado pada tahun pengadaan 2006 dan merupakan aset daerah yang tercantum dalam Inventarisasi dan penilaian aset daerah (Vide Bukti T.II.Intv-2, T.II Intv-7);

Menimbang, bahwa lebih lanjut atas sebidang tanah yang terdapat bangunan SDN 116 Manado diatas nya selanjutnya Tergugat II Intervensi telah mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut kepada Tergugat sehingga terbit Sertipikat Hak Pakai Nomor: 06/Kelurahan Paal IV, yang diterbitkan tanggal 11-09-2020, Surat ukur Nomor: 00276/Paal IV/ 2020, tanggal 28-01-2020, luas 997 M² atas nama Pemerintah Kota Manado in casu Objek Sengketa (Vide Bukti T.II Intv-1= T-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta sebagaimana terurai diatas Majelis Hakim berpandangan perolehan tanah dari SDN 116 Manado yang merupakan fisik tanah dari Objek Sengketa aquo diperoleh Tergugat II Intervensi melalui transaksi jual beli pada tahun 1980 antara W.R Lanes dengan Pemerintah Kota Manado sebagaimana dijelaskan dalam kesaksian riwayat kepemilikan tanah dan selanjutnya atas fisik tanah tersebut telah diterbitkan Objek Sengketa dan merupakan aset daerah (Vide Bukti T.II Intv-3);

Menimbang, bahwa oleh karenanya telah terjadi tumpang-tindih antara SHM No. 162 Paal IV Surat Ukur No. 221/2008 tanggal 4 September 2008 milik Penggugat beserta ahli waris lainnya dengan Objek Sengketa aquo sehingga Majelis Hakim berpendapat yang menjadi pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai perselisihan hak kepemilikan atas fisik bidang tanah Sertipikat objek sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa kaidah hukum yang termuat dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Perkara Nomor: 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1994, menyatakan: *"meskipun sengketa terjadi akibat adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas*

Halaman 43 dari 46 Hal. Putusi Nomor : 19/G/2024/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

tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut, harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena sudah merupakan sengketa perdata”;

Menimbang, bahwa selain dari kaidah hukum sebagaimana termuat dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Perkara Nomor: 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1994 diatas, terdapat kaidah hukum lain sebagaimana termuat dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Perkara Nomor: 22 K/TUN/1998 Tanggal 27 Juli 2001, yang menyatakan: *”Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan tanah tidak termasuk wewenang Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, melainkan wewenang Peradilan Umum dengan melibatkan semua pihak yang berkepentingan”;*

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada kaidah-kaidah hukum sebagaimana termuat dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Perkara Nomor: 88 K/TUN/1993 Tanggal 7 September 1994 dan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Perkara Nomor: 22 K/TUN/1998 Tanggal 27 Juli 2001 tersebut, Majelis Hakim berpendapat walaupun gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat sebagai akibat dari adanya surat keputusan pejabat in casu Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, namun dikarenakan yang menjadi pokok sengketa perkara *a quo* adalah menyangkut pembuktian mengenai mengenai perselisihan hak kepemilikan atas fisik bidang tanah Sertipikat objek sengketa, maka oleh karenanya perkara *a quo* harus diajukan terlebih dahulu pemeriksaannya di Pengadilan Negeri dalam sengketa keperdataan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan hukum di atas, maka Majelis Hakim berpendapat Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *aquo* dikarenakan pokok sengketa *aquo* pada esensinya menyangkut pembuktian alas hak kepemilikan atas bidang tanah sebagaimana terdaftar dalam Sertipikat objek sengketa, sehingga oleh karenanya eksepsi tentang kewenangan absolut yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa dikarenakan eksepsi tentang kompetensi absolut yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan diterima, maka eksepsi lain yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan Majelis Hakim;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa karena eksepsi tentang kewenangan absolut yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi diterima, maka terhadap pokok perkara tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan sehingga gugatan Penggugat harus

Halaman 44 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, maka Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada sistem pembuktian dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara yang mengarah pada pembuktian bebas terbatas (*Vrijs bewijs*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 UU RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim telah menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, maka terhadap alat-alat bukti lain yang tidak dijadikan dasar pertimbangan dalam memutus, oleh Majelis Hakim dipertimbangkan sebagai alat-alat bukti yang tidak relevan dengan amar putusan ini sehingga tidak dipertimbangkan, namun alat-alat bukti tersebut tetap menjadi satu kesatuan yang utuh dalam perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan peraturan perundang-undangan serta ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI:

Eksepsi:

- Menerima eksepsi kewenangan absolut yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp520.000 (Lima Ratus Dua Puluh Ribu Rupiah).

Demikian diputuskan secara mufakat dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada hari **Selasa**, tanggal **14 Januari 2025** oleh **DIXIE B.D. PARAPAT, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **IHSAN SAFIRULLAH, S.H.**, dan **WARISMAN S. SIMANJUNTAK, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus juga dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari **Selasa**, tanggal **21 Januari 2025** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **RIVO**

Halaman 45 dari 46 Hal. Putusan Nomor : 19/G/2024/PTUN.MDO



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

TURANGAN, SH, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Manado serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Materai+Ttd

IHSAN SAFIRULLAH, S.H.

DIXIE B.D. PARAPAT, S.H.

Ttd

WARISMAN S. SIMANJUNTAK, S.H

Panitera
Pengganti,

Ttd

RIVO TURANGAN, SH

Rincian Biaya Perkara:

1. ATK	:Rp330.000
2. PNBP Pendaftaran	:Rp 30.000
3. Panggilan	:Rp. 60.000
4. PNBP Panggilan	:Rp.30.000
5. PNBP Pemberitahuan Putusan Sela	:Rp.30.000
6. Materai	:Rp 20.000
7. Redaksi	:Rp.20.000

Jumlah Rp.520.000