



“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

“

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagaimana terurai dibawah ini dalam sengketa antara :-----

1. N a m a : Usman

Katili ;-----

Kewarganegaraan : Indonesia ;-----

Pekerjaan : Wiraswasta ;-----

--

Tempat Tinggal : Lingkungan X Kelurahan Airmadidi Atas,

Kecamatan Airmadidi, Kabupaten

Minahasa

Utara ;-----

-

Sebagai

PENGGUGAT I ;

2. N a m a : Zuleha B.

Mamarimbing ;-----

Kewarganegaraan : Indonesia ;-----

Pekerjaan : Mengurus Rumah

Tangga ;-----

Tempat Tinggal : Lingkungan V RT/RW : 007, Kelurahan Airmadidi

Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten

Minahasa

Utara ;-----

-

Sebagai

PENGGUGAT II ;

3. N a m a : Fatma Katili ;-----

Kewarganegaraan : Indonesia ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Pekerjaan : Wiraswasta ;-----
putusan.mahkamahagung.go.id

--
Tempat Tinggal : Lingkungan IX RT/RW 009, Kelurahan
Airmadidi

Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten

Minahasa
Utara ;-----

-
Sebagai

PENGGUGAT III ;

4. N a m a : **Zainal**

Katili ;-----

Kewarganegaraan : Indonesia ;-----

Pekerjaan : Wiraswasta ;-----

--

Tempat Tinggal : Lingkungan X Kelurahan Airmadidi
Atas,

Kecamatan Airmadidi, Kabupaten

Minahasa
Utara ;-----

-
Sebagai

PENGGUGAT IV ;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya
bernama :-----

1. Hanafi M. Saleh,
SH ;-----

2. Olga Len Sumampouw,
SH ;-----

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum, Alamat Kantor di Jln. Ahmat Yani 24 No. 1, Kota Manado, serta didampingi oleh **Putra Akbar Saleh, SH**.- Asisten Advokat (Advokat Magang), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Desember 2014 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat ;**

M E L A W A N :

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 : **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa**

Utara ;-----

Tempat Kedudukan : Komplek Kantor Bupati Kabupaten Minahasa

Utara ;-----

Dalam hal ini, memberikan kuasa kepada :-----

1. Nama : **AGUSTINA RAMPENGAN, SH ;-----**

NIP : 196208051983012004 ;-----

Pangkat / Gol : Penata Tkt I, III/ d ;-----

Jabatan : Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan ;-----

2. Nama : **WENDEL K. N. MASEO, SH ;-----**

NIP : 198211142011011005 ;-----

Pangkat / Gol : Penata Muda, III/ a ;-----

Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan ;-----

3. Nama : **FONNY C. MUDA ;-----**

NIP : 197502091996031002 ;-----

Pangkat / Gol : Penata Muda, III/ a ;-----

Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik Pertanahan ;-

Ketiganya berkewarganegaraan Indonesia, memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Januari 2015 ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.Selanjutnya disebut sebagai

Tergugat ;

2. Nama : **JOSEPH PHILIP KAMBEY, SE.AK.MBA ;-----**

Kewarganegaraan : Indonesia ;-----

--

Pekerjaan : Dosen ;-----

-

Tempat tinggal : Lingkungan XVIII, Kel. Airmadidi Atas, Kec.

Airmadidi, Kabupaten Minahasa

Utara ;-----

Selanjutnya disebut sebagai**Tergugat II**

Intervensi ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tersebut :-----

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 63/PEN-DIS/2014/PTUN/MDO tanggal 02 Desember 2014 tentang Lolos

Dismissal ;-----

2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 63/PEN-MH/2014/PTUN.Mdo. tanggal 2 Desember 2014, tentang Penunjukkan Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Memutus Perkara Ini ;-----

3. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 63/Pen-PP/2014/PTUN.Mdo tanggal 2 Desember 2014 tentang Pemeriksaan Persiapan ;-----

4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 63/Pen-HS/2014/PTUN.Mdo tanggal 17 Desember 2014 tentang Hari Sidang ;-----

5. Telah membaca Putusan Sela Nomor : 63/G/2014/PTUN.Mdo tanggal 27 Januari 2015 tentang Masuknya Pihak Tergugat II Intervensi ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

6. Telah mengadakan keterangan para pihak yang berperkara di persidangan ;-----

--

7. Telah memeriksa bukti-bukti surat para pihak di persidangan, dan mendengar keterangan saksi dari para pihak di persidangan ;-----

8. Telah memperhatikan segala sesuatunya dalam persidangan ;-----

TENTANG DUDUK SENGKETA

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tertanggal 01 Desember 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 1 Desember 2014 dengan register perkara Nomor 63/G/2014/PTUN.Mdo, dan telah diperbaiki pada tanggal 17 Desember 2014, yang isinya adalah sebagai berikut :-----

Objek gugatan adalah :-----

Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 / Desa Airmadidi Atas, tanggal 2 Pebruari 1980, Gambar Situasi tanggal 2 Februari 1980, Nomor 154/1980, luas 910 M² atas nama pemegang hak awal Ismail Katili, pemegang hak sekarang atas nama Joseph Philip Kambey ;-----

Adapun yang menjadi alasan-alasan gugatan yaitu sebagai berikut :-----

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Ismail Katili ;-----
2. Bahwa sewaktu hidup Ismail Katili selain mempunyai isteri dan anak-anak (Para Penggugat), memiliki pula sebidang tanah tersertifikat Hak Milik ***No. 27 tertulis juga No. 20 27 / Desa Airmadidi Atas, tanggal 2 Pebruari 1980, Gambar Situasi, tanggal 2 Februari 1980, Nomor 154/1980, luas 910 m²*** (objek gugatan) ;-----
3. Bahwa dengan meninggalnya Ismail Katili (suami Penggugat II, ayah Penggugat I, III, dan IV) maka atas dasar "Surat Keterangan Waris" tertanggal 01 Februari 2010 tanah tersertifikat Hak Milik ***No. 27 tertulis juga No. 20 27 / Desa Airmadidi Atas, tanggal 2 Pebruari 1980, Gambar Situasi, tanggal 2***



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 1980, Nomor 154/1980, luas 910 m² (objek gugatan)

beralih nama pemegang hak yaitu :-----

- 3.1. Usman Katili (Penggugat I) ;-----
- 3.2. Zuleha Mamarambing (Penggugat II) ;-----
- 3.3. Fatmah Katili (Penggugat III) ;-----
- 3.4. Zainal Katili (Penggugat IV); Atau disebut juga Para Penggugat ;---

4. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat II, III dan Penggugat IV, pada tanggal 29 Nopember 2013 Penggugat I meminjam uang sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dari **sdr. Joseph Philip Kambey Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan PNS/Dosen di Universitas Negeri Manado (UNIMA)**, dengan beban bunga pinjaman 15 % perbulan ; Dalam pembicaraan pinjam-meminjam uang, oleh **sdr. Joseph Philip Kambey** meminta/menganjurkan **agar beberapa hal yang harus direkayasa** barulah diberikan uang pinjaman ;-----

Adapun hal-hal yang harus direkayasa adalah seperti berikut :-----

- 4.1 Seolah-olah bunga pinjaman selama 3 (tiga) bulan telah dibebankan pada Penggugat I (peminjam) yang belum Penggugat I (peminjam) bayar, sehingga uang yang diterima Penggugat I harus berjumlah Rp. 181.250.000 (seratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), atau dengan perhitungan seperti berikut : pokok pinjaman Rp. 125.000.000,- x 15 % perbulan = Rp. 18.750.000 x 3 bulan = Rp. 56.250.000 + Rp. 125.000.000 (pokok pinjaman) = Rp. 181.250.000 (seratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;-----
- 4.2 Uang pokok pinjaman Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta) ditambah Rp. 56.250.000,- (lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sehingga berjumlah Rp. 181.250.000 (seratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana diuraikan pada angka 5.1. diatas, dalam **kwitansi bukti penerimaan uang** harus dicantumkan **seolah-olah** uang sejumlah Rp. 181.250.000 (uang seratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) tersebut adalah untuk pembayaran **“Pembelian tanah bersertifikat No. 27 tertulis juga 20 27/Kel.**

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

Airmadidi Atas, seluas 910 m²“, yang pada saat ketika itu (tanggal 29 Nopember 2013) masih tertulis atas nama pemilik **Zuleha Mamarimbing, Usman Katili, Fatmah Katili dan Zainal Katili selaku ahli waris dari alm. Ismail Katili** ; Bahwa dari kedua bentuk rekayasa sebagaimana diuraikan pada angka 5.1. dan 5.2. diatas, maka dibuatkan kwitansi tanda terima uang antara penggugat I dan sdr. Joseph Philip Kambey tanpa pengetahuan/persetujuan Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV (bukti dilampirkan dalam gugatan

ini) ;-----

5. Bahwa adapun peristiwa hukum antara Penggugat I dengan sdr. Joseph Philip Kambey pada tanggal 29 Nopember 2013 dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No. 27 tertulis juga No. 20 27 (objek gugatan) masih atas nama pemilik **Zuleha Mamarimbing, Usman Katili, Fatmah Katili dan Zainal Katili selaku ahli waris dari alm. Ismail Katili**, sejatinya adalah pinjam meminjam uang tetapi bukan jual beli tanah tersertifikat a quo, karenanya pada akhir Juni 2014 ada pertemuan antara **Penggugat I** selaku peminjam uang dengan **sdr. Joseph Philip Kambey** selaku pemilik modal, dalam pertemuan itu yang dibicarakan mengenai “pinjaman” pokok Penggugat I sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta) beserta bunga 15 % perbulan yang belum dibayarkan ; Dalam pembicaraan tersebut “Penggugat I bersedia membayar namun mohon diberikan waktu”, dan oleh sdr. **Joseph Philip Kambey** (pemilik modal) pun menyetujuinya, namun diberikan syarat bahwa Sertifikat Hak Milik No. 27 tertulis juga No. 20 27 (objek gugatan) yang masih atas nama pemilik **Zuleha Mamarimbing, Usman Katili, Fatmah Katili dan Zainal Katili** harus dirubah dengan cara membuat “**Hibah**“, seolah-olah tanah tersertifikat Hak Milik No. 27 tertulis juga No. 20 27 (objek gugatan) telah dihibahkan dari **Zuleha Mamarimbing, Fatmah Katili dan Zainal Katili kepada Usma Katili**, dan syarat tersebut Penggugat I mengiakan, karena itulah pada sekitar awal Juli 2014 seorang perempuan yang bernama **YURI (ibu YURI)** datang kerumah Penggugat I dengan membawa blangko “**AKTA HIBAH**” yang masih kosong, meminta untuk ditanda tangani, dan blanko “**AKTA HIBAH**” kosong ditinggalkan dirumah Penggugat I, karena Penggugat I masih perlu membicarakan dahulu dengan Ibu dan adik-adik Penggugat I yakni Penggugat II, III dan Penggugat IV, maka dengan

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

putusan.mahkamahagung.go.id
(**Zuleha Mamarimbing, Fatmah Katili dan Zainal Katili**), bahwa pembuatan hibah ini hanya untuk kepentingan jaminan peminjaman uang sebagaimana yang penggugat I sepakati dengan Joseph Philip Kambey (pemilik modal) barulah mereka pun menanda tangani **"AKTA HIBAH"** yang masih kosong, dan penanda tanganan **"AKTA HIBAH"** tersebut dilakukan dirumah Penggugat I, pada keesokkan hari barulah **"AKTA HIBAH"** tersebut diambil kembali oleh **ibu YURI** : bahwa sejatinya penanda tanganan **"AKTA HIBAH"** bukan dihadapan **GRACE SOPHIA JUDI SARENDATU selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** sebagaimana yang tertulis dalam salinan **"AKTA HIBAH"** No. 277/2014 ;-----

6. Bahwa setelah ditanda tangani **"AKTA HIBAH"** sebagaimana dikemukakan tersebut pada angka 6 diatas, beberapa hari kemudian (sekitar bulan Juli 2014) oleh **ibu YURI** datang lagi kerumah Penggugat I dengan membawa blanko **"AKTA JUAL BELI"** juga masih kosong dengan permintaan untuk Penggugat I dan Isteri Penggugat I menanda tangannya hanya untuk jaminan pelunasan pinjaman Penggugat I apabila Penggugat I sudah tidak mampu lagi membayar pinjaman Penggugat I, namun Penggugat I pun mengatakan pada **ibu YURI** bahwa Penggugat I tetap melunasi hutang/pinjaman Penggugat I jadi **"AKTA JUAL BELI"** yang masih kosong ini tidak perlu ditanda tangannya karena tanah tersertifikat Hak Milik No. 27 tertulis juga No. 20 27 (objek gugatan) adalah tanah warisan jadi harus ada persetujuan terlebihdahulu dari ibu dan adik-adik Penggugat I (Penggugat II, III dan IV), namun oleh **ibu YURI** tetap saja meyakinkan Penggugat I bahwa hanya sebagai jaminan saja, nanti kalau sudah punya uang baru datang melunasinya, dan Penggugat I pun percaya saja pada **ibu YURI** dengan pertimbangan bahwa pembicaraan **ibu YURI** dengan Penggugat I tepatnya pada bulan **"PUASA"**, lagi pula **ibu YURI** dalam **"berpuasa"** jadi tidak mungkin berbohong ; Bahwa ternyata diluar kemampuan pikiran Penggugat I, oleh **ibu YURI, sdr. Joseph Philip Kambey** telah bekerja sama dengan **GRACE SOPHIA JUDI SARENDATU selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** mencurangi Penggugat I, karena ternyata **"AKTA JUAL BELI"** belakangan diketahui telah diisi secara lengkap seolah-olah **"AKTA JUAL BELI"** tersebut Penggugat I dan isteri Penggugat I menandatangani dihadapan **GRACE SOPHIA JUDI SARENDATU selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**, padahal sejak bulan April 2014 sampai dengan awal bulan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2014, isteri Penggugat I dalam keadaan sakit keras (Stroke), berjalannya saja harus dipapah jadi tidak mungkin dapat menghadap/mendatangi **GRACE SOPHIA JUDI SARENDATU selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** dikantornya ;-----

7. Bahwa ternyata pula dengan didasarkan pada **"AKTA JUAL BELI"** kosong yang Penggugat I dan Isteri Penggugat I tanda tangan, kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat I, **"AKTA JUAL BELI"** kosong tersebut diisi secara lengkap oleh **GRACE SOPHIA JUDI SARENDATU selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**, dengan diberi **Nomor : 289/2014 ;-----**
8. Bahwa dengan didasarkan pada **Akta Jual Beli Nomor : 289/2014** yang dibuat tidak berdasarkan **ketentuan** hukum yang berlaku sebagaimana termuat dalam **"PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR : 6 TAHUN 1989 TENTANG PENYEMPURNAAN BENTUK AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH"**, lengkap dengan **formulir**; karena penanda tangan Penggugat I dan isteri Penggugat I tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, melainkan dirumah Penggugat I, lagi pula Akta-Akta tersebut ditanda tangani dalam keadaan kosong dan isteri Penggugat I dalam keadaan sakit keras (strok), maka menurut hukum **Akta Jual Beli Nomor : 289/2014** harus dinyatakan melawan hukum, cacat hukum, tidak sah, tidak mengikat, batal demi hukum atau dapat dibatalkan, **karenanya menurut hukum Akta Jual Beli Nomor : 289/2014** tidak dapat dijadikan dasar oleh Tergugat untuk melakukan **Peralihan** Hak atas tanah tersertifikat Hak Milik No. 27 tertulis juga No. 20 27 (objek gugatan) atas nama Usman Katili (Penggugat I) ke pemegang hak atas nama **Joseph Philip Kambey ;---**
9. Bahwa demikian pula setelah **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** dalam hal ini **GRACE SOPHIA JUDI SARENDATU** mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Minahasa Utara (Tergugat) sebagaimana **kewajibannya** yang diatur dalam pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Penggugat I demikian juga pada Penggugat II, III dan Penggugat IV tidak pernah disampaikan pemberitahuan secara tertulis sehingga para Penggugat sangat dirugikan haknya, padahal menurut perintah undang - undang, untuk menyampaikan pemberitahuan pada para pihak adalah **wajib** hukumnya, sebagaimana diatur dalam pasal 40 ayat (2), yang menyatakan : **"PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak” ;-----

10. Bahwa sebagaimana pembicaraan Penggugat I dan **sdr. Joseph Philip Kambey** pada akhir Juni 2014, Penggugat I dengan itikad baik akan membayar pokok pinjaman beserta bunganya ketika Penggugat I mempunyai uang, dan disetujui oleh **sdr. Joseph Philip Kambey**, dengan mengatakan “**iya kalau sudah dapat uang silahkan ditebus sertifikatnya**“, demikian pula pada awal Juli 2014 Penggugat I menyampaikan itikad baik Penggugat I pada **ibu Yuri** bahwa Penggugat I akan tetap membayar pokok pinjaman beserta bunganya, maka pada pertengahan bulan Oktober (sekitar tanggal 20 oktober) 2014, Penggugat I menemui **sdr. Joseph Philip Kambey** dengan tujuan untuk membayar lunas pokok pinjaman Rp. 125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah) ditambah 11 bulan bunga pinjaman = Rp. 206.250.000.- ditambah pokok pinjaman Rp. 125.000.000.- maka jumlah total yang harus Penggugat I bayar Rp. 331.250.000.- (tiga ratus tiga puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah), namun oleh **sdr. Joseph Philip Kambey** tidak mau menerima uang sejumlah tersebut, dengan mengatakan akan dirinci dahulu jumlah totalnya, kemudian pada tanggal 21 Oktober 2014 orang suruhannya yang bernama **VONNY ROMPIS** menemui Penggugat I dengan menyerahkan nota perhitungannya dengan jumlah yang harus Penggugat I bayar sebesar Rp. 904.236.231.- (sembilan ratus empat juta dua ratus tiga puluh enam ribu dua ratus tiga puluh satu rupiah), namun Penggugat I keberatan dengan jumlah tersebut, dan pada saat itu pula diberitahu secara tidak resmi oleh **VONNY ROMPIS** bahwa Sertifikat Hak Milik No. 27 tertulis juga No. 20 27 (objek gugatan) atas nama Usman Katili (Penggugat I) telah dibalik nama menjadi pemegang hak **Joseph Philip Kambey**, dengan pemberitahuan dari **VONNY ROMPIS** tersebut, maka Penggugat I melaporkan **sdr. Joseph Philip Kambey** ke Polresta Minahasa Utara karena diduga melakukan tindak pidana Penipuan dan Penggelapan; Laporan Penggugat I saat ini sedang dilakukan Penyelidikan ;-----
11. Bahwa Penggugat I secara hukum mengetahui **Sertifikat Hak Milik No. 27 tertulis juga No. 20 27 (objek gugatan)** dari nama Penggugat I (Usman Katili) telah **dialihkan** menjadi pemegang hak sekarang **Joseph Philip Kambey** pada tanggal 5 Nopember 2014 saat di POLRES MINUT, dan pada tanggal 6 Nopember 2014 Penggugat I menyampaikan **Surat PENCEKALAN**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
 putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan Mahkamah Agung RI tentang Peradilan Kabupaten Minahasa Utara (Tergugat), karena **Peralihan Sertifikat Hak Milik No. 27 tertulis juga No. 20 27 (objek gugatan)** dari nama Penggugat I (Usman Katili) ke **Joseph Philip Kambey** bermasalah/melawan hukum, sedangkan Penggugat II, III dan Penggugat IV **baru** mengetahui **Peralihan** hak atas nama Penggugat II (Zuleha Mamarimbing), Penggugat III (Fatmah Katili) dan Penggugat IV (Zainal Katili) ke Penggugat I (Usman Katili) demikian pula **Peralihan** hak dari Usman Katili (Penggugat I) ke **Joseph Philip Kambey** yang dilakukan oleh Tergugat pada hari Rabu tanggal 10 Desember 2014 sehingga gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; sebagaimana dinyatakan : **“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara” ;-----**

12. Bahwa apabila Tergugat menerbitkan **Peralihan** Sertifikat (objek sengketa) dilakukan secara prosedur, maka pasti para Penggugat melakukan pencegahan/keberatan untuk dicatat, karena segala akta yang digunakannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

13. Bahwa para Penggugat adalah subyek hukum dan sah untuk bertindak guna mengajukan gugatan a quo, merasa sangat keberatan dan/atau kepentingannya sangat dirugikan akibat diterbitkan sertifikat hak milik (objek gugatan) oleh Tergugat ;-----

(Sesuai dengan ketentuan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;-----

14. Bahwa Sertifikat Hak Milik (objek gugatan) adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan oleh Tergugat yang bersifat *konkrit, individual dan final* yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;-----

Konkrit : Sertifikat Hak Milik a quo tersebut jelas tidak bersifat abstrak tetapi berwujud sesuai apa yang dijelaskan dalam objek gugatan tersebut ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Individual Sertifikat Hak Milik a quo tersebut tidak ditunjukkan untuk umum, tetapi telah menyebutkan nama tertentu secara jelas ;-----

Final : Sertifikat Hak Milik a quo tersebut sudah definitif dan telah menimbulkan suatu akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;-----

(Sesuai pasal 1 ayat 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;-----

15. Bahwa penerbitan sertifikat hak milik (objek gugatan) dalam perkara a quo oleh Tergugat secara jelas bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, karena pada pasal 3, pasal 4, pasal 31, pasal 36 dan pasal 37 ayat (1), pasal 40 ayat (2) menyatakan sebagai berikut :-----

Pasal 3 ;-----

Pendaftaran tanah bertujuan :-----

a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan ;-----

b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan - satuan rumah susun yang sudah terdaftar ;-----

c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan ;-----

Pasal 4 ;-----

1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang bersangkutan diberikan sertipikat

hak atas

tanah ;-----

2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum ;-----

3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar ;-----

Pasal 31 ;-----

1) Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) ;-----

2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus ;-----

3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya ;-----

--

4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterima kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain ;-----

5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut ;---

- 6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri ;-----

Pasal 36 ;-----

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar ;-----
- 2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan ;-----

Pasal 37 ;-----

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

Pasal 40 ;-----

- 1) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan ;-----

Serta bertentangan pula dengan : **“PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR : 6 TAHUN 1989 TENTANG PENYEMPURNAAN BENTUK AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH”**, lengkap dengan **formulir** ;-----

Dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik meliputi :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
"Asas Kepastian Hukum" adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara ;-----

"Asas Kecermatan" adalah Perbuatan tergugat menerbitkan sertifikat hak milik (objek gugatan) tersebut tidak melakukan penelitian secara cermat atau tidak menggunakan landasan hukum serta melanggar kepatutan dan keadilan, tidak dilakukan pemetaan pengukuran ;-----

"Asas profesionalitas" adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;-

Sehingga hal tersebut telah sesuai pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan sebagai berikut :-----

Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :-----

- a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----*
- b. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;-----*

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas oleh Para Penggugat, maka mohon agar Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah **Peralihan** Sertifikat Hak Milik No. 27 tertulis juga 20 27/Airmadidi atas, **tanggal 2 Pebruari 1980, Gambar Situasi, tanggal 2 Februari 1980, Nomor 154/1980, luas 910 M²** atas nama **Joseph Philip Kambey ;-----**
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret **Peralihan** Sertifikat Hak Milik No. 27 tertulis juga 20 27/Airmadidi Atas, Tanggal 03 November 2014, atas nama Joseph Philip



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id buku register pendaftaran

tanah ;-----

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi melalui jawabannya tertanggal 27 Januari 2015, yang isinya adalah sebagai berikut :-----

DALAM

EKSEPSI :-----

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya ;-----

2. Bahwa Hakim tidak berwenang untuk memeriksa gugatan yang diajukan oleh Penggugat (Onbevoegdheid Van der Rechter) dikarenakan, gugatan Penggugat yang disampaikan dalam persidangan ini lebih menitikberatkan pada masalah Kepemilikan / Hak Kperdataan, sehingga bukan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara tapi melainkan merupakan kewenangan Peradilan Umum (Perdata) ;-----
3. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu (verjaring), karena obyek gugatan telah dialihkan sejak 21 Juli Tahun 2014 dan telah diketahui oleh Penggugat sehingga telah melibihi 90 (sembilan puluh) hari ;-----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya yang intinya menyatakan bahwa perbuatan Tergugat dalam mengalihkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 27/Desa Airmadidi Atas dari USMAN KATILI ke JOSEPH PHILIP KAMBEY bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta juga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan tidak sesuai prosedur, cacat hukum, dan merupakan tindakan sepihak atau direayasa ;-----
2. Bahwa Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor : 27/Desa Airmadidi Atas dari USMAN KATILI ke JOSEPH PHILIP KAMBEY **berdasarkan** Akta Jual Beli No. 289/2014 tanggal 14 Juli 2014 yang dibuat oleh Grece Sophia Judy Serendatu, SH. PPAT Kab. Minahasa Utara yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara tanggal 21 Juli 2014, adalah **sah** ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 27/Desa Airmadidi Atas dari USMAN KATILI ke JOSEPH PHILIP KAMBEY, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara tanggal 21 Juli 2014, adalah telah sesuai dengan PMNA/KEPALA BPN NOMOR 3 TAHUN 1997 TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH pada Bagian Ketiga mengenai PENDAFTARAN PERALIHAN HAK KARENA PEMINDAHAN HAK pada Pasal 103, sehingga perbuatan Tergugat dalam mengalihkan Sertipikat Hak milik Nomor 27/Desa Airmadidi Atas telah sesuai dengan Administrasi Pertanahan dan Peraturan yang berlaku ;-----

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :-----

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat ;-----
- 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----
- 2. Menyatakan Sah dan Berharga serta berkekuatan Hukum Sertipikat Hak Milik Nomor : 27/Desa Airmadidi Atas atas nama JOSEPH PHILIP KAMBEY yang peralihannya diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara tanggal 21 Juli 2014 ;-----
- 3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 22 Januari 2015, telah masuk permohonan intervensi atas nama JOSEPH PHILIP KAMBEY, SE.AK.MBA, dan atas permohonan intervensi tersebut, maka pada persidangan tertanggal 27 Januari 2015, melalui Putusan Sela Nomor 63/G/2014/PTUN.Mdo, pihak ketiga atas nama Joseph Philip Kambey, SE.AK.MBA, ditetapkan oleh Majelis Hakim sebagai Tergugat II Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya tertanggal 03 Pebruari 2015 yang isinya adalah sebagai berikut :-----

DALAM

EKSEPSI :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

1. Eksepsi bahwa para Penggugat tidak mempunyai kepentingan lagi atau tidak mempunyai kualitas lagi terhadap Peralihan Sertifikat Hak Milik objek gugatan; Karena tanah SHM Nomor 27/Desa Airmadidi Atas sudah dijual oleh Usman Katili (Penggugat 1) kepada saya Joseph Philip Kambey (Tergugat II Intervensi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 289/2014 Tanggal 14 Juli 2014 ;

2. Eksepsi bahwa Gugatan sudah lewat waktu ;-----

Bahwa oleh karena tanah SHM Nomor 27/Desa Airmadidi Atas sudah dijual oleh Usman Katili (Penggugat 1) kepada saya Joseph Philip Kambey (Tergugat II Intervensi) pada tanggal 14 Juli 2014, maka secara hukum sudah terjadi levering hak atas tanah. Dan Levering hak atas tanah tersebut diikuti dengan Pencatatan Peralihan Sertifikat Hak Milik. Dan Pencatatan Peralihan Hak tersebut dilaksanakan oleh Tergugat sejak tanggal 21 Juli 2014. Dan gugatan ini nanti didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 1 Desember 2014. Sudah melampau 4 bulan lebih, tepatnya 133 hari. Sehingga berdasarkan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara, yang mengatur bahwa gugatan hanya dapat diajukan selama 90 hari semenjak diterbitkan, dengan demikian gugatan para Penggugat sudah lewat waktu 90 hari ;-----

3. Eksepsi Kewenangan Mengadili ;-----

Bahwa gugatan ini lebih menitik beratkan pada persoalan perdata, pada sisi Akta Jual Beli dan Akta Hibah ;-----

Sehingga menjadi Kewenangan Peradilan Umum ;-----

DALAM POKOK PERKARA ;-----

- A. Bahwa Tergugat II Intervensi dalam Eksepsi menolak semua dalil-dalil gugatan para Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal tertentu yang secara tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi ;-----
- B. Bahwa Jawaban Tergugat II Intervensi dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara ;-----
- C. Bahwa setelah saya membaca dan memahami seluruh dalil-dalil gugatan dari pihak Para Penggugat yang diajukan dalam gugatan a quo, diketahui bahwa tujuan gugatan Penggugat adalah agar Pengadilan Tata Usaha Negara Manado menyatakan batal atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
tidak sah. Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik No. 27/Desa Airmadidi Atas tanggal 2 Pebruari 1980, Gambar Situasi Nomor 154/1980 tanggal 2 Pebruari 1980, Luas Tanah 910 M2 An. Joseph Philip

Kambey ;-----

D. Bahwa Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Minahasa Utara) berupa Surat Pencatatan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik No. 27/Desa Airmadidi Atas Tanggal 2 Pebruari 1980, Gambar situasi Nomor 154/1980 Tanggal 2 Pebruari 1980, Luas Tanah 910 M2, An. JOSEPH PHILIP KAMBEY, adalah berdasarkan pada tindakan hukum perdata perdata berupa Transaksi Jual Beli Tanah dan rumah bangunan, antara Usman Katilim - Penggugat 1, dengan saya Joseph Philip Kambey, - Tergugat II Intervensi dibuktikan dengan Akta Jual Beli No. 289/2014 Tanggal 14 Juli 2014 yang dibuat oleh PPAT Grace Judy Serendetu ;

Bahwa selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara melakukan pencatatan Peralihan Hak Sertifikat Hak Milik tersebut menjadi An. Joseph Philip Kambey ;-----

E. Bahwa adapun legalitas kepemilikan Usman Katili - Penggugat 1 terhadap tanah Sertifikat Hak Milik No. 27/Desa Airmadidi Atas Tanggal 2 Pebruari 1980, adalah berdasarkan akta Hibah dari para Ahli Waris sendiri yaitu Zuleha Mamarimbang sebagai Penggugat 2, Fatma Katili sebagai Penggugat 3, dan Zainal Katili sebagai Penggugat 4 ;

Bahwa Akta Hibah tersebut tersebut dibuat pada tanggal 4 Juli 2014 oleh PPAT Grace Sophia Judy Serendatu antara :

Usman Katili (Penggugat 1) sebagai Penerima Hibah ;

Zuleha Mamarimbang (Penggugat 2)..... sebagai Pemberi Hibah ;

Fatma Katili (Penggugat 3) sebagai Pemberi Hibah ;

Zainal Katili (Penggugat 4) sebagai Pemberi Hibah ;

F. Bahwa kepemilikan yang pertama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 27/Desa Airmadidi Atas, Ranggal 2 Pebruari 1980, Gambar Situasi Nomor 154/1980 Tanggal 2 Pebruari 1980, Luas Tanah 910 M2, adalah An. ISMAIL KATILI, yang setelah meninggal dunia beralih kepada para ahli warisnya ;-----

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

G. Bahwa para Ahli Waris Usman Katili adalah para Penggugat yaitu Usman Katili, Zuleha B. Mamarimbang, Fatma Katili dan Zinal Katili. Bahwa para Penggugat adalah Subjek Hukum yang kesemuanya adalah Bekwam / Cakap melakukan suatu tindakan hukum/perbuatan hukum. Apalagi tindakan hukum/perbuatan hukum tersebut dilakukan tanpa ada ancaman fisik, tanpa adanya paksaan fisik / tanpa adanya paksaan kekerasan secara fisik ;-----

H. Bahwa Pencatatan Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 27/Desa Airmadidi Atas, Tanggal 2 Pebruari 1980, Gambar Situasi Nomor 154 /1980 Tanggal 2 Pebruari 1980, Luas Tanah 910 M2, menjadi Atas nama Joseph Philip Kambey adalah sudah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 36 ayat (1), (2) dan Pasal 37 yang menyatakan sebagai berikut ;-----

I. Pasal 36 : 1 “pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila

terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar “ ;-----

Pasal 36 : 2 “Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan Perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan “ ;-----

Pasal 37 : 1 “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

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

Bahwa pencatatan peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 27/Desa Airmadidi Atas, Tanggal 2 Pebruari 1980, Gambar situasi Nomor 154/1980 Tanggal 2 Pebruari 1980, Luas Tanah 910 M2, kepada Joseph Philip Kambey, adalah sudah sesuai dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik yaitu sesuai dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih, dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, yang antara lain Asas tersebut adalah sebagai

berikut :-----

1. Asas Kepastian Hukum yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara ;-----
2. Asas Keterbukaan yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia negara ;-----
3. Asas Profesionalitas yaitu asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

K. Bahwa berdasarkan ketentuan dan Asas-asas Umum Pemerintahan baik tersebut, maka menurut hgemat Tergugat II Intervensi, dan kiranya Majelis Hakim sependapat, bahwa pihak Tergugat tidaklah salah dalam menerapkan Peraturan Perundang-Undangan didalam menerbitkan Surat Keputusan Pejabat tata Usaha Negara dalam kapasitas sebagai kepala kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, yang dalam perkara ini adalah sebagai Tergugat. Karena Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara telah melakukan Pencatatan Peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor 27/Airmadidi Atas, Tanggal 2 Pebruari 1980, Gambar situasi Nomor 154/1980 Tanggal 2 Pebruari, Luas Tanah 910 M2, An. JOSEPH PHILIP KAMBEY sudah sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;-----

L. Bahwa berdasarkan uraian perkara tersebut diatas, maka saya Tergugat II Intervensi Joseph Philip Kambey memohon kepada Majelis Hakim yang mulai, kiranya berkenan mempertimbangkan Jawaban saya Joseph Philip Kambey Tergugat II Intervensi dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Surat Pernyataan Hutang tertanggal 28

November 2013

(Fotocopy) dari

fotocopy) ;-----

3. Bukti P-3 : Kwitansi bukti terima uang pembelian tanah tertanggal

29 November 2013 (Fotocopy dari

fotocopy) ;-----

4. Bukti P-4 : AKTA HIBAH Nomor 277 / 2014 tertanggal 4 Juli 2014

(Fotocopy sesuai fotocopy) ;-----

5. Bukti P-5 : Isi Buku "Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah"

Bab 10 tentang Pejabat Pembuat Akta tanah, penulis

Dr. Urip Santoso, S.H., M.H. (Fotocopy sesuai aslinya) ;

6. Bukti P-6 : Akta Jual Beli Nomor 289/2014 tertanggal 14 Juli 2014

(Fotocopy dari fotocopy) ;-----

7. Bukti P-7 : Sertifikat Hak Milik No. 20 27 / Desa Airmadidi Atas

(Fotocopy dari fotocopy) ;-----

8. Bukti P-8 : Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6

Tahun 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta

Tanah (Fotocopy sesuai aslinya) ;-----

9. Bukti P-9 : Formulir Akta Jual Beli sebagaimana Peraturan Kepala

Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989

(Fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----

10. Bukti P-10 : Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

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 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

Nomor

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah

(Foto copy sesuai dengan print out) ;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat, selain mengajukan alat bukti surat di persidangan, juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi atas nama **SOLEMAN SUKARDI** dan **HUSEN TUAHUNUS** yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah atau janji yang pada pokoknya menerangkan di persidangan sebagai berikut :-----

1. SOLEMAN

SUKARDI ;-----

- Bahwa Saksi adalah tokoh agama (wakil imam) di Desa Airmadidi Atas ;-----
- Bahwa jarak rumah Saksi sekitar 2-3 meter dengan rumah Penggugat I ;----
- Bahwa Pada Bulan Juli 2014 (Bulan Puasa), Saksi ke rumah Penggugat I menengok isterinya yang sedang sakit ;-----
- Bahwa sesampainya Saksi di rumah Penggugat I, ada sekitar 5-6 orang yang datang menjenguk isteri Penggugat I, sehingga Saksi menunggu di luar ;-----
-
- Bahwa ketika Saksi masuk ke kamar isteri Penggugat I, ada seorang ibu di dalam kamar tersebut ;-----
- Bahwa Saksi melihat isteri Penggugat I sedang stroke ;-----
- Bahwa setelah Saksi keluar dari kamar Penggugat I, ada seorang ibu yang berjilbab hitam bernama Ibu Yuri datang ke rumah Penggugat I dan bertemu dengan Penggugat I ;-----
- Bahwa Saksi tidak mendengar apa yang Penggugat I dan Ibu Yuri bicarakan, hanya mendengar Penggugat I marah-maraha, “kenapa Penggugat I harus menandatangani kertas yang kosong”, dan Saksi mendengar Ibu Yuri menyuruh Penggugat I untuk menandatangani sebagai jaminan saja karena Ibu Yuri hanya sebagai orang suruhan saja ;-----

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. **Bahwa Saksi** melihat sepintas, kertas HVS (double folio) yang kosong, bagian depannya kosong, dan bagian belakangnya ada kolom-kolom nama untuk ditandatangani ;-----

2. HUSEN

TUAHUNUS ;-----

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I karena tinggal di Desa yang sama, yaitu Desa Airmadidi Atas ;-----
- Bahwa Isteri Saksi adalah Kepala Lingkungan di Desa Airmadidi Atas dan sesuai kebiasaan yang ada di desa, apabila ada yang sakit, akan dikunjungi ;-----
-
- Bahwa pada bulan Juli 2014 (Bulan Puasa), Saksi dan Isteri Saksi ke rumah Penggugat I untuk menjenguk isteri Penggugat I yang sedang sakit ;-----
- Bahwa pada saat itu, Ibu Yuri datang ke rumah Penggugat I ;-----
- Bahwa Saksi mendengar Ibu Yuri mengatakan bahwa Penggugat I tanda tangan saja, karena tanda tangan itu hanya formalitas atau jaminan saja ;-----
-
- Bahwa pada saat itu, isteri Saksi yang menjemput isteri Penggugat I di dalam kamar, untuk menandatangani blanko yang di bawa oleh Ibu Yuri, sementara Saksi mendampingi Isterinya dan isteri Penggugat I, pada saat akan membubuhkan tanda tangan ;-----
- Bahwa pada saat itu, Saksi melihat blanko (kertas HVS) kosong, yang telah ditandatangani oleh Penggugat I ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat di persidangan telah mengajukan 10 (sepuluh) alat bukti surat berupa fotocopy yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-10, bermaterai cukup dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya maupun fotocopynya, yaitu sebagai berikut :-----

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik No. 20 27 / Desa Airmadidi Atas

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 (Fotocopy sesuai aslinya)

-) ;-----
2. Bukti T-2 : Formulir Permohonan (Diisi oleh Pemohon) tanggal 18 Juli 2014 (Fotocopy sesuai aslinya) ;-----
 3. Bukti T-3 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Tanah dan Tidak Sengketa (Fotocopy sesuai aslinya) ;-----
 4. Bukti T-4 : Surat Pernyataan Calon Penerima Hak tanggal 18 Juli 2014 (Fotocopy sesuai aslinya) ;-----
 5. Bukti T-5 : Akta Jual Beli Nomor 289/2014 tertanggal 14 Juli 2014 (Fotocopy sesuai aslinya) ;-----
 6. Bukti T-6 : Kartu Tanda Penduduk (KTP) An. Joseph Philip Kambey, SE.AK.MBA. (Fotocopy dari fotocopy) ;-----
 7. Bukti T-7 : Kartu Tanda Penduduk An. Usman Katili, KTP An. Lanny Zees (Isteri Penggugat) (Fotocopy sesuai aslinya) ;-----
 8. Bukti T-8 : Surat Pernyataan tertanggal 18 Juli 2014 (Foto copy sesuai dengan aslinya) ;-----
 9. Bukti T-9 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) (Fotocopy sesuai dengan aslinya) ;-----
 10. Bukti T-10 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 (Fotocopy dari fotocopy) ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat di persidangan tidak mengajukan saksi, meskipun oleh Majelis Hakim telah diberikan kesempatan untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi ;-----

-

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi di persidangan telah mengajukan 3 (tiga) alat bukti surat berupa fotocopy yang diberi tanda T.II.Int.1 sampai dengan T.II.Int.3, bermaterai cukup dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya maupun fotocopynya, yaitu sebagai berikut :-----

1. Bukti T.II.Int.1 : Sertifikat Hak Milik Nomor 20 27 / Desa Airmadidi Atas
(Fotocopy sesuai aslinya) ;-----
2. Bukti T.II.Int.2 : Akta Jual Beli Nomor 289 /2014 tertanggal 14 Juli 2014
(Fotocopy sesuai aslinya) ;-----
3. Bukti T.II.Int.3 : Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan
Nomor B./455/XI/2014/Reskrim tanggal 27 November 2014 (Fotocopy dari fotocopy) ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi, selain mengajukan alat bukti surat di persidangan, juga telah mengajukan 1 (satu) orang saksi atas nama **JURIANI SUKIMIN** yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah atau janji yang pada pokoknya menerangkan di persidangan sebagai berikut :-----

JURIANI

SUKIMIN ;-----

- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Notaris (PPAT) Grace Sophia Judy Sarendatu,
S.H. ;-----

- Bahwa pada bulan Puasa, Penggugat I dan Tergugat II Intervensi pernah datang ke kantor Notaris (PPAT) GRACE SOPHIA JUDY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id S.H., tempat Saksi

bekerja ;-----

- Bahwa pada saat itu, Penggugat I dan Tergugat II Intervensi menghadap sendiri ke ibu Notaris (PPAT) GRACE SOPHIA JUDY SARENDATU, S.H ;-----
- Bahwa sesudah beberapa waktu berada di ruangan ibu Notaris, Tergugat II Intervensi keluar dari ruangan ibu Notaris untuk pamit pulang duluan, dan pada saat itu, Ibu Notaris meminta Saksi untuk membuat Akta Jual Beli dengan menyerahkan beberapa dokumen sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli ;-----
- Bahwa setelah Akta Jual Beli selesai dibuat, Saksi menyerahkannya kepada Ibu Notaris, dan pada saat itu langsung ditandatangani oleh Penggugat I, sedangkan Isteri dari Penggugat I belum bertandatangan, karena sedang sakit ;-----
- Bahwa sore harinya, Tergugat II Intervensi kembali ke kantor Notaris, untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut ;-----
- Bahwa besok harinya sekitar jam 10.00 pagi, atas permintaan Penggugat I, Saksi ke rumah Penggugat I untuk membawa Akta Jual Beli untuk di tandatangi oleh Isteri Penggugat I dan pada saat itu Akte jual beli tidak dalam keadaan kosong ;-----
- Bahwa pada saat Saksi ke rumah Penggugat I, tidak ada orang lain yang berada di rumah Penggugat I, selain Penggugat I, Isteri Penggugat dan anak mereka ;-----
- Bahwa pada saat Saksi meminta tanda tangan di rumah Penggugat I, tidak terjadi pertengkaran sama sekali ;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 07 Mei 2015, yang isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa untuk menambah keyakinan Majelis Hakim, telah diadakan pemeriksaan setempat di lokasi bidang tanah objek sengketa pada tanggal 17 Maret 2015, yang isi selengkapnya dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pemeriksaan setempat tersebut, termuat dalam dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan dan Pemeriksaan Setempat selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang akan dikemukakan dan selanjutnya mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Manado menjatuhkan putusannya atas perkara ini, oleh karena itu, Majelis Hakim mengambil putusan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan berikut ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk perkara di atas ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dan dimohonkan batal atau tidak sah oleh Para Penggugat dalam sengketa ini adalah "**peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 / Desa Airmadidi Atas, tanggal 2 Pebruari 1980, Gambar Situasi tanggal 2 Februari 1980, Nomor 154 / 1980, luas 910 M² atas nama pemegang hak awal ISMAIL KATILI, menjadi atas nama JOSEPH PHILIP KAMBEY** " (*vide* bukti P-7 = bukti T-1 = bukti T.II.Int - 1) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Para Penggugat tertanggal 01 Desember 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada hari dan tanggal yang sama dan telah diperbaiki secara formal dalam Pemeriksaan Persiapan Tanggal 17 Desember 2014, pada pokoknya Para Penggugat mohon agar surat keputusan objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat berupa peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 / Desa Airmadidi Atas, tanggal 2 Pebruari 1980 tersebut, dinyatakan batal atau tidak sah oleh Pengadilan dikarenakan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan / atau Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ;----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, telah ditanggapi masing-masing oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam surat jawabannya tertanggal 27 Januari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dan 02 Februari 2015, yang pada pokoknya menolak secara tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya ;-----

Menimbang, bahwa baik Tergugat maupun Tergugat II Intervensi dalam surat jawabannya masing-masing mengajukan dalil-dalil eksepsinya, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya ;-----

DALAM

EKSEPSI ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi, yang mana oleh Majelis Hakim telah diringkas pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Eksepsi Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili) :-----

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat lebih menitikberatkan pada masalah kepemilikan / Hak Keperdataan, sehingga bukan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan merupakan kewenangan Peradilan Umum (Perdata) ;-----

2. Eksepsi Gugatan Para Penggugat Telah Lewat Waktu :-----

Bahwa gugatan Para Penggugat telah lewat waktu, karena objek gugatan telah dialihkan sejak tanggal 21 Juli 2014, dan telah diketahui oleh Para Penggugat sehingga telah melebihi 90 hari ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam surat jawabannya, mengajukan eksepsi yang mana oleh Majelis Hakim telah diringkas pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Eksepsi Para Penggugat Tidak Mempunyai kepentingan :-----

Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan lagi atau tidak mempunyai kualitas lagi terhadap peralihan Sertipikat Hak Milik Objek Sengketa, karena sudah dijual oleh Penggugat I kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 289 / 2014 tanggal 14 Juli 2014 ;-----

2. Eksepsi Gugatan Sudah Lewat Waktu :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Bahwa oleh karena gona putusan Mahkamah Agung Nomor SHM Nomor 27 / Desa Airmadidi Atas sudah dijual oleh Penggugat I kepada Tergugat II Intervensi, maka secara hukum sudah terjadi levering hak atas tanah. Dan levering hak atas tanah tersebut diikuti dengan Pencatatan Peralihan Sertifikat Hak Milik yang dilaksanakan oleh Tergugat sejak tanggal 21 Juli 2014. Sedangkan gugatan nanti didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara pada tanggal 1 Desember 2014, sudah melampaui 4 bulan lebih, tepatnya 133 hari. Sehingga sudah melampaui 90 hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

3. Eksepsi Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili) :-----

Bahwa gugatan ini lebih menitikberatkan pada persoalan perdata, pada sisi Akta Jual beli dan Akta Hibah. Sehingga menjadi kewenangan Peradilan Umum (Perdata) ;-----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut ;-----

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi di atas ternyata mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut dan Eksepsi Lain-lain, sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menurut hemat Majelis Hakim terhadap eksepsi mengenai Kompetensi Absolut dapat diputus juga dengan eksepsi lain-lain, bersama-sama dengan pokok perkara ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :---

Terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili) :-----

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dalam eksepsinya pada pokoknya mendalilkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat lebih menitikberatkan pada masalah kepemilikan / Hak Keperdataan, khususnya Akta Jual Beli dan Akta Hibah, sehingga bukan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan merupakan kewenangan Peradilan Umum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

(Berdata) putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, baik bukti surat, keterangan saksi, maupun Pengakuan dari Para Pihak dalam persidangan, akan mengkaji benarkah sengketa perkara ini termasuk kompetensi absolut sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksanya ? ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan Pengakuan Para Pihak dalam persidangan, ditemukan fakta-fakta, yaitu sebagai berikut :-----

- Bahwa objek yang dipersengketakan adalah sebidang tanah yang terletak di Desa Airmadidi Atas, yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 / Desa Airmadidi Atas, tanggal 2 Pebruari 1980, Gambar Situasi tanggal 2 Februari 1980, Nomor 154 / 1980, luas 910 M² atas nama ISMAIL KATILI yang kemudian berdasarkan Surat Keterangan Waris tanggal 01 Februari 2010 telah beralih ke atas nama Para Penggugat (*vide* bukti P-7 = bukti T-1 = bukti T.II.Int - 1) ;-----
- Bahwa pada tanggal 28 November 2013, pernah dibuat Surat Pernyataan Hutang antara Penggugat I sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat II Intervensi sebagai Pihak kedua, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pihak Pertama berhutang kepada Pihak kedua sebesar 181.250.000 (*seratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*) yang akan dilunasi pada tanggal 01 Maret 2014, dengan jaminan berupa sebidang tanah dengan sertipikat hak milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 / Desa Airmadidi Atas, yang apabila hingga pada batas waktu yang ditentukan, Pihak Pertama tidak dapat membayar / melunasi hutangnya, maka jaminan tersebut akan menjadi milik Pihak Kedua (*vide* bukti P-2 ; Berita Acara Persidangan tertanggal 04 Maret 2015) ;-----
- Bahwa pada tanggal 29 November 2013, Penggugat I telah menerima uang sejumlah 181.250.000 (*seratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah*) dari Tergugat II Intervensi, untuk pembayaran pembelian tanah yang bersertipikat hak milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 / Desa Airmadidi Atas (*vide* bukti P-3 ; Berita Acara Persidangan tertanggal 04 Maret



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 04 Juli 2014, Penggugat II, Penggugat III, dan Penggugat IV telah menghibahkan sebidang tanah dengan sertipikat hak milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 / Desa Airmadidi Atas, beserta bangunan dan segala sesuatu yang berada dan akan ada / didirikan / ditanam / tertanam di atas tanah tersebut kepada Penggugat I, berdasarkan Akta Hibah Nomor 277 / 2014 (*vide* bukti P-4) ;-----
- Bahwa pada tanggal 14 Juli 2014, sebidang tanah dengan sertipikat hak milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 / Desa Airmadidi Atas, beserta bangunan dan segala sesuatu yang berada dan akan ada / didirikan / ditanam / tertanam di atas tanah tersebut, telah dibuatkan Akta Jual beli Nomor 289 / 2014 antara Penggugat I dan Tergugat II Intervensi di Kantor Notaris (PPAT) Grace Sophia Judy Sarendatu, S.H. (*vide* bukti P-6 = bukti T-6 = bukti T.II.Int-2) ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat dalam persidangan telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yaitu atas nama **SOLEMAN SUKARDI** dan **HUSEN TUAHUNUS**, yang pada pokoknya telah memberikan keterangan yaitu sebagai berikut :-----

- Bahwa Saksi pada bulan puasa (Juli 2014) pernah ke rumah Penggugat I untuk mengunjungi isteri Penggugat yang sedang sakit ;-----
- Bahwa pada saat itu, ada seorang wanita bernama Ibu Yuri datang ke rumah Penggugat I ;-----
- Bahwa Penggugat I dan isterinya diminta oleh Ibu Yuri untuk membubuhkan tanda tangan di atas kertas HVS (*double folio*) yang bagian depannya masih kosong, sementara di bagian belakangnya terdapat kolom-kolom untuk ditandatangani ;-----
- Bahwa yang dikatakan oleh Ibu Yuri pada waktu itu, bahwa tanda tangan Penggugat I dan Isterinya tersebut, hanyalah formalitas / jaminan saja ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam persidangan telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi yaitu atas nama **JURIANI**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia yang pada pokoknya telah memberikan keterangan yaitu

sebagai berikut :-----

- Bahwa pada bulan Puasa, Penggugat I dan Tergugat II Intervensi pernah datang ke kantor Notaris (PPAT) GRACE SOPHIA JUDY SARENDATU, S.H., tempat Saksi bekerja ;-----
- Bahwa pada saat itu, Penggugat I dan Tergugat II Intervensi menghadap sendiri ke ibu Notaris (PPAT) GRACE SOPHIA JUDY SARENDATU, S.H ;-----
- Bahwa sesudah beberapa waktu berada di ruangan ibu Notaris, Tergugat II Intervensi keluar dari ruangan ibu Notaris untuk pamit pulang duluan, dan pada saat itu, Ibu Notaris meminta Saksi untuk membuat Akta Jual Beli dengan menyerahkan beberapa dokumen sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli ;-----
- Bahwa setelah Akta Jual Beli selesai dibuat, Saksi menyerahkannya kepada Ibu Notaris, dan pada saat itu langsung ditandatangani oleh Penggugat I, sedangkan Isteri dari Penggugat I belum bertandatangan, karena sedang sakit ;-----
- Bahwa sore harinya, Tergugat II Intervensi kembali ke kantor Notaris, untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut ;-----
- Bahwa besok harinya sekitar jam 10.00 pagi, atas permintaan Penggugat I, Saksi ke rumah Penggugat I untuk membawa Akta Jual Beli untuk di tandatangani oleh Isteri Penggugat I dan pada saat itu Akte Jual beli tidak dalam keadaan kosong ;-----
- Bahwa pada saat Saksi ke rumah Penggugat I, tidak ada orang lain yang berada di rumah Penggugat I, selain Penggugat I, Isteri Penggugat dan anak mereka ;-----
- Bahwa pada saat Saksi meminta tanda tangan di rumah Penggugat I, tidak terjadi pertengkaran sama sekali ;-----

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama fakta-fakta hukum yang diuraikan di atas apabila dikaitkan dengan dalil-dalil Gugatan Para Penggugat, Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, maka yang menjadi pokok permasalahan adalah proses pembuatan Akta Hibah dan Akta Jual Beli oleh Notaris (PPAT) Grace Sophia Judy Sarendatu, S.H., yang tidak dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang mana Akta Hibah dan Akta Jual Beli tersebut dijadikan dasar atas Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 / Desa Airmadidi Atas, menjadi atas nama Tergugat II Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan keabsahan Peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 27 tertulis juga Nomor 20 27 / Desa Airmadidi Atas ke atas nama Tergugat II Intervensi, haruslah melalui penilaian menyangkut sah atau tidaknya perjanjian hutang piutang antara Penggugat I dan Tergugat II Intervensi termasuk penilaian terhadap proses pembuatan Akta Hibah dan Akta Jual Beli oleh Notaris (PPAT) Grace Sophia Judy Sarendatu, S.H., yang dijadikan dasar atas Peralihan Sertipikat Hak Milik objek sengketa *a quo*, apakah telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku ataukah tidak, adalah menjadi kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksanya ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena masih adanya sengketa keperdataan yang merupakan kewenangan Peradilan Umum, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa sengketa *a quo*, oleh karenanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang mengadili perkara *aquo* adalah beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dinyatakan *dikabulkan*, maka menurut Majelis Hakim terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;-----

DALAM POKOK

PERKARA :-----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan *dikabulkan*, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan mengenai pokok sengketanya, dan terhadap gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan *tidak diterima (Niet*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan no. 13/PUU/2016 (Perkara No. 13/2016/Pan. MK) dalam perkara

ini ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap semua alat-alat bukti surat, keterangan saksi yang diajukan oleh para pihak, serta fakta-fakta hukum yang didapat selama pemeriksaan perkara ini berjalan tetap dipertimbangkan, akan tetapi tidak dapat menjadi dasar bagi Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan terhadap perkara *aquo*, dikarenakan tidak ada relevansinya dengan perkara ini, namun tetap termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;-

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena pihak Para Penggugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepada Para Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;-----

Memperhatikan, pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;-----

M E N G A D I L I :

DALAM

EKSEPSI :-----

- Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili) ;-----

DALAM

POKOK

PERKARA :-----

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat *tidak diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)* ;-----
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 3.237.000,- (*tiga juta dua ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah*) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan mana diucapkan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado secara mufakat, pada hari **Senin**, tanggal **11 Mei 2015**, oleh **Dra. LABOBAR ALENTJI, S.H., M.H.**, Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai Hakim Ketua Majelis, **TAUFIK PERDANA, S.H., M.H.** dan **MARIA P. TELEW, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **21 Mei 2015** oleh **Dra. LABOBAR ALENTJI, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **BAHARUDDIN, S.H., M.H.**, dan **MARIA P. TELEW, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **PURBA ROLINA**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat dan Tergugat II Intervensi, tanpa dihadiri oleh Para Penggugat atau Kuasa Hukumnya ;-----

HAKIM ANGGOTA I,

Ttd

BAHARUDDIN, S.H., M.H.

ALENTJI, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA II,

ttd

MARIA P. TELEW, S.H.

HAKIM KETUA MAJELIS,

meterai + ttd

Dra. LABOBAR

PANITERA PENGGANTI,

ttd

PURBA ROLINA

PERINCIAN BIAYA PERKARA

Nomor : 63/G/2014/PTUN.Mdo.

PNBA	Rp. 30.000,-
Panggilan	Rp. 190.000,-
Pemeriksaan Setempat	Rp. 3.000.000,-
Meterai	Rp. 12.000,-
Redaksi	Rp. <u>5.000,-</u>

Jumlah Rp. 3.237.000,-

(Tiga Juta Dua Ratus Tiga puluh Tujuh Ribu Rupiah).



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

Mahkamah Agung Republik Indonesia