



## **P U T U S A N**

Nomor: 50/G.TUN/2010/P.TUN Mdo

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang bersidang di gedung yang telah disediakan untuk itu di Jalan Pumorouw No. 66 Manado, telah mengambil Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara:

N a m a : **AMBROSINA MARGARETHA ROTTI;**  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Karyawan Swasta;  
Alamat : Kelurahan Dendengan Dalam Lingk. I  
RT/RW:--/001 Kecamatan Tikala Kota  
Manado;  
Selanjutnya disebut  
sebagai .....  
.. **Penggugat ;**

### **L A W A N**

- Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR  
PERTANAHAN KOTA MANADO;**

Tempat Kedudukan : Jalan Pomorouw No. 224 Kota Manado;  
Dalam hal ini telah memberi kuasa  
kepada masing-masing bernama:

- 1) **ADRIE ROTINSULU, SH,** kewarganegaraan  
Indonesia, pekerjaan/jabatan Kepala  
Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara  
Pertanahan;
- 2) **MEIDY J. TENDEAN, SH,**  
kewarganegaraan Indonesia,  
pekerjaan/jabatan Kepala Sub Seksi  
Sengketa dan Konflik Pertanahan;
- 3) **JHON EDWARD C, SH,** kewarganegaraan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia, pekerjaan/jabatan Kepala  
Sub Seksi Perkara Pertanahan; dan

4. FORTH ...../

1

4) FORTH TEDDY P. RUMENGAN, SAP,  
kewarganegaraan Indonesia,  
pekerjaan/jabatan Staf Sub Seksi  
Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Berdasarkan Surat Kuasa tertanggal  
20 Januari 2011 Nomor: 23/13-  
71.71/I/2011;

Selanjutnya disebut sebagai .....

**Tergugat ;**

- Nama : **JANES ROBERT ROTTI;**  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil;  
Alamat : Jalan TNI No. 33 Tikala Ares, Kecamatan  
Tikala, Kota Manado;  
Dalam hal ini telah memberi kuasa  
kepada MEIDY LUMUNON, SH,  
Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan  
Advokat/Pengacara, Alamat Jalan Mrs.  
A.A. Maramis, Paniki II Lingkungan IV,  
Kecamatan Mapanget, Kota Manado  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tertanggal 21 Januari 2011;  
Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat  
II Intervensi ;**

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut;

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha  
Negara Manado Nomor: 02/Pen.MH/TUN/2010/ P.TUN Mdo  
tanggal 20 Januari 2010 tentang Penunjukan Majelis



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim;

- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tertanggal 30 Desember 2010 Nomor: 48/Pen.PP/TUN/2010/ P.TUN Mdo tentang Pemeriksaan Persiapan;
- Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tertanggal 20 Januari 2010 Nomor: 48/Pen.HS/TUN/2010/ P.TUN Mdo tentang Hari Sidang;
- Telah membaca surat gugatan Penggugat yang terdaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado di bawah Nomor: 50/G.TUN/2010/P.TUN Mdo, tertanggal 29 Desember 2010;
  - Telah melihat dan meneliti membaca berkas perkara yang bersangkutan;

- Telah...../

2

- Telah mendengar keterangan para pihak;
- Telah memeriksa dan mempelajari surat-surat bukti para pihak;
- Telah mendengar dan mempelajari keterangan saksi dari para pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan dengan surat gugatannya tertanggal 08 Desember 2010 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 21-12-2010 dibawah register Nomor: 50/G.TUN/2010/PTUN Mdo dan telah melalui proses pemeriksaan persiapan tanggal 20-1-2011 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **ADAPUN YANG MENJADI OBJEK GUGATAN ADALAH:**

Sertifikat Hak Milik No. 166/Tikala Ares Tahun 1983, Surat Ukur No. 342/1983 tanggal 12 Agustus 1983, Luas 376 M2 (Tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi), yang telah dialihkan hak / dibaliknama menjadi atas nama JANES ROBERT ROTTI pada tanggal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19-11-1999 kemudian pada tanggal 15-11-2005 oleh Tergugat kembali menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti atas nama JANES ROBERT ROTTI;

Adapun alasan-alasan gugatan Para Penggugat adalah sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat adalah salah satu Ahli Waris / anak dari Junius Johanes Rotti dan Lousi Rotti Meray (suami isteri) yang memiliki sebidang Tanah pekarangan yang diatasnya terdapat sebuah rumah permanen, terletak di Kelurahan Tikala Ares dahulu kecamatan Manado tengah sekarang kecamatan Tikala Kota Manado, Luas 376 M2 (Tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) dengan batas-batas :

- Utara : Pabrik Roti milik ko Hengki
- Barat : jalan segi tiga
- Selatan : jalan menuju TVRI
- Timur : Keluarga Pepah

2. Bahwa tanah seluas 376 M2 tersebut telah diwariskan kepada ke empat anak dari Lousi Rotti Meray masing-masing bernama : Ambrosine Margaretha Rotti (Penggugat), Jacky Jacobus Hanry Rotti (alm), dan Janes Robert Rotti, berdasarkan Surat Wasiat No. 105 tanggal 29 September 1987;

3. Bahwa...../

3

3. Bahwa berdasarkan Surat Wasiat No. 105 tanggal 29 September 1987 tersebut, Ambrosine Margaretha Rotti (Penggugat) mendapat  $\frac{1}{2}$  bagian, Jacky Jacobus Hanry Rotti mendapat  $\frac{1}{4}$  bagian, dan Janes Robert Rotti mendapat  $\frac{1}{4}$  bagian.

4. Bahwa pada tahun 1996 Janes Robert Rotti menyarankan kepada Penggugat agar Penggugat membangun beberapa kamar untuk dikontrakkan/tempat kost, dan atas persetujuan kakak beradik, dari hasil uang pensiun suami Penggugat (Nicodemus Pusung, alm) telah dibangun 4 (empat) kamar

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

permanen;

5. Bahwa pada akhir bulan Maret 2004, betapa kecewanya Penggugat setelah menerima informasi dari Janes Robert Rotti bahwa SHM NO. 166/Tikala Ares (SHM yang menjadi obyek sengketa) telah dialihkan hak dari atas nama Lousi Rotty Meray menjadi atas nama Janes Robert Rotti berdasarkan Jual beli sedangkan orang tua Penggugat tinggal di rumah Penggugat, dan telah berusia lanjut telah pikun serta sakit-sakitan dan tidak pernah menandatangani jual beli kepada siapapun;
6. Bahwa pada bulan April 2004 Penggugat mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (Tergugat) untuk pencegahan/memblokir SHM yang telah dialihkan hak tersebut akan tetapi keberatan Penggugat tidak pernah ditanggapi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (Tergugat);
7. Bahwa pada awal bulan Mei 2004 atas permintaan ibu Penggugat (Lousi Rotti Meray) ingin tinggal dan menginap di rumah yang saat ini menjadi sengketa, dan selanjutnya Lousi Rotti Meray menyerahkan asli SHM No. 166/Tikala Ares sambil mengatakan bahwa SHM tersebut disimpan oleh Penggugat karena Janes Robert Rotti telah menipu ibu kandungnya sendiri dengan merampas hak dari Penggugat yang telah membuat/mengurus pengalihan hak atas SHM yang saat ini menjadi sengketa;
8. Bahwa atas keberatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak pernah memanggil kepada Penggugat untuk dimediasi;
9. Bahwa pada akhir bulan Mei 2004 Penggugat menerima informasi dari Janes Robert Rotti bahwa SHM yang menjadi obyek sengketa telah hilang, mendengar informasi tersebut Penggugat menjadi legah karena dengan hilangnya SHM tersebut tanah dan rumah tersebut tidak bisa dialihkan kepada siapapun;

10. Bahwa...../

#### Disclaimer

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



10. Bahwa pada tanggal 17 Agustus 2010 Penggugat menanyakan kepada Janes Robert Rotti mengenai hak Penggugat atas warisan tersebut namun Janes Robert Rotti menjawab bahwa tanah dan rumah akan dijualnya karena SHM yang telah hilang tersebut telah dibuat SHM pengganti yang hilang, dan katanya dialah (Janes Robert Rotti ) yang mengurus ke Kantor Pertanahan Kota Manado;

11. Bahwa pada tanggal 11 Oktober 2010 Penggugat menghadap Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Manado (Bpk. Adri Rotinsulu) untuk menanyakan keberadaan SHM No. 166 dan oleh Bpk Adri Rotinsulu mengatakan bahwa SHM No 166/Tikala Ares tersebut telah dibuat SHM pengganti karena hilang, dan atas saran Bpk Adri Rotinsulu pada tanggal tersebut Penggugat menyurat kepada Tergugat dengan surat tertanggal 11 Oktober 2010 perihal Permohonan blokir SHM No. 166 Kelurahan Tikala Ares atas nama Janes Robert Rotti;

12. Bahwa semua rangkaian proses pengalihan hak atas SHM No. 166/Tikala Ares Tahun 1983 menjadi atas nama Janes Robert Rotti sampai dengan penerbitan SHM pengganti sertifikat hilang yang diterbitkan oleh Tergugat maupun setelah Penggugat mengajukan pemblokiran sampai dengan gugatan ini dibuat, Penggugat belum pernah menerima pemberitahuan ataupun panggilan dari pihak Tergugat untuk dimediasi;

13. Bahwa Penggugat mengetahui keberadaan atas Sertifikat pengganti terhadap SHM No. 166/Tikala Ares tahun 1983 yang dinyatakan hilang oleh Janes Robert Rotti tersebut yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (Tergugat) pada tanggal 11 Oktober 2010, maka dengan demikian Surat gugatan yang diajukan Penggugat belum melebihi 90 (sembilan puluh) hari dan masih dalam





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu sebagaimana yang diatur pada Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

14. Bahwa Tergugat yang telah menerbitkan pengalihan hak SHM No. 166/Tikala Ares atas nama Janes Robert Rotti dan penerbitan SHM pengganti yang hilang tersebut telah merugikan kepentingan Penggugat, oleh sebab itu Penggugat berhak mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado sebagaimana maksud Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

15. Bahwa...../

5

15. Bahwa seharusnya sebelum Tergugat menerbitkan SHM pengganti atas SHM No. 166/Tikala Ares yang hilang tersebut harus mempelajari riwayat tanah yang saat ini menjadi sengketa karena Penggugat sudah pernah mengajukan keberatan, dan untuk tidak merugikan kepentingan Penggugat selain dimediasi oleh Tergugat juga harus diumumkan di surat kabar harian setempat sebagaimana maksud pasal 59 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

16. Bahwa semua rangkaian tindakan Tergugat dalam proses penerbitan pengalihan hak SHM No. 166/Tikala Ares yang diterbitkan tanggal 19-11-1999 atas nama Janes Robert Rotti dan penerbitan SHM pengganti yang hilang tanggal 15-11-2005 atas nama Janes Robert Rotti adalah bertentangan dengan Peraturan-Peraturan dan Perundang-Undangan yang berlaku, yakni bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) dan (2), Pasal 38 ayat (1) dan, Pasal 57 ayat (1), (2) dan (3), Pasal 59 ayat (2), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a

### 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

Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, apalagi pada saat itu Penggugat sebagai salah satu ahli waris tidak diikut sertakan/dilibatkan;

17. Bahwa karena Tergugat telah menerbitkan pengalihan hak SHM No. 166/Tikala Ares tahun 1983 atas nama Janes Robert Rotti adalah merupakan perbuatan sewenang-wenang (Wellekeur), adalah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintah yang Baik, sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004, antara lain :

- **Asas Kepastian Hukum:** dimana prosedur penerbitan pengalihan hak maupun penerbitan SHM pengganti yang hilang tidak menggunakan landasan hukum serta melanggar kepatutan dan keadilan ;
- **Asas Keterbukaan:** Dimana Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa tidak secara transparan, tidak pernah memberitahukan/memanggil Penggugat sebagai salah satu ahli waris yang sah ;
- **Asas Profesionalitas:** Dimana Tergugat tidak mempelajari riwayat tanah, siapa-siapa yang berhak, dengan demikian Tergugat tidak secara profesional melaksanakan tugas yang dipercayakan oleh Negara yakni melayani publik dengan baik dan bertanggungjawab ;

Berdasarkan...../

6

Berdasarkan uraian-uraian diatas, maka kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado yang memeriksa perkara a quo dapat memutus dengan seadil-adilnya, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertifikat Hak Milik No. 166/Tikala Ares Tahun 1983, Surat Ukur No. 342/1983 tanggal 12 Agustus 1983, Luas 376 M2 (Tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi), yang telah dialihkan hak /





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibaliknama menjadi atas nama JANES ROBERT ROTTI pada tanggal 19-11-1999 kemudian pada tanggal 15-11-2005 oleh Tergugat kembali menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti atas nama JANES ROBERT ROTTI;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 166/Tikala Ares Tahun 1983, Surat Ukur No. 342/1983 tanggal 12 Agustus 1983, Luas 376 M2 (Tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi), yang telah dialihkan hak / dibaliknama menjadi atas nama JANES ROBERT ROTTI pada tanggal 19-11-1999 kemudian pada tanggal 15-11-2005 oleh Tergugat kembali menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti atas nama JANES ROBERT ROTTI;

4. Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini ;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan pasal 74 ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, pemeriksaan sengketa ini dimulai dengan pembacaan surat gugatan Penggugat oleh Hakim Ketua Sidang;

Menimbang, bahwa pada persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir sendiri tanpa diwakili oleh kuasa, Tergugat tidak hadir tanpa pemberitahuan yang jelas dan Tergugat II Intervensi hadir kuasanya bernama Meidy Lumunon,SH;

Menimbang. bahwa terhadap Permohonan masuk menjadi pihak ketiga dalam perkara Nomor: 50/G.TUN/2010/PTUN.Mdo oleh Janes Robert Rotti, pada persidangan hari Kamis tanggal 27 Januari 2011 Majelis Hakim telah menerima permohonan Janes Robert Rotti untuk masuk sebagai pihak Tergugat II Intervensi melalui Penetapan Nomor: 50/G.TUN/2010/P.TUN.Mdo;

Menimbang, bahwa Tergugat atas gugatan Penggugat telah mengajukan Jawaban pada tanggal 10-02-2011 yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

I. DALAM ...../

7

## I. DALAM EKSEPSI

### 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

- a. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil- dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal- hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya.
- b. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, yang dimana seharusnya Penggugat mengajukan pihak- pihak lain yang harus diikutsertakan (Exceptio Plurium Litis Consortium) antara lain:
  - Pemerintahan Kotamadya Manado Cq. Kecamatan Wenang sebagai Pejabat Tata Usaha Negara (Pasal 1 ayat 2 dan 3 UU No. Tahun 1986) yang mengeluarkan akta Jual Beli Nomor 218/KW/2000 tanggal 30 Maret 2000 selaku Pejabat Akta Tanah (PPAT).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Jawaban dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal- hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya.
3. Bahwa Sertipikat yang menjadi **latar belakang** penerbitan sertipikat Objek Gugatan tersebut yakni:

### a. **Sertipikat Hak Milik Nomor 166/Tikala Ares.**

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 166/Tikala Ares berasal dari Tanah Negara yang memiliki Riwayat tanah sebagai berikut :
  - Bahwa tanah yang menjadi Objek Gugatan merupakan tanah Negara yang dikeluarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK. I Sulawesi Utara Nomor 188.44/HM/prona/36271983 tanggal 19 September 1983.
  - Kemudian pada tahun 2000 dialihkan penguasaannya kepada Janes Robert Rotti melalui proses Peralihan Hak/balik nama berdasarkan Dengan Akta Jual Beli Nomor

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

218/KW/2000 tanggal 30 Maret 2000 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Wenang.

- Bahwa kemudian diterbitkan Sertipikat kedua pada tanggal 15 November 2005 karena penggantian Sertipikat hilang.

- Bahwa...../

8

- Bahwa Objek Gugatan Penggugat yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 166/Tikala Ares berasal dari Tanah Negara, dimana dalam proses penerbitan sertipikat tersebut telah memenuhi unsur-unsur Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Bahwa berdasarkan uraian Pokok Perkara tersebut dalam Posita 3 tentang Latar Belakang diterbitkannya Sertipikat Objek Gugatan maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk mempertimbangkan dan memutuskan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur dan tidak jelas sesuai dengan Pasal 53, Pasal 56, Pasal 62, Pasal 63, Pasal 77 dan Pasal 101 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004. Untuk itu mohon Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat merupakan Sengketa Perdata, sehingga menjadi kewenangan lembaga peradilan umum (Perdata).

### 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

- Menyatakan para Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas tanah dibawah Sertipikat Objek Sengketa.
- Menyatakan bahwa Objek Gugatan Penggugat sah sesuai ketentuan peraturan perundang- undangan.

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara.
- Mohon keadilan.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban pada tanggal 7 Pebruari 2011 sebagai berikut:

A. Dalam...../

9

### A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang kemudian dirubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004.

Dalam Pasal Undang-Undang tersebut dinyatakan tenggang waktu mengajukan gugatan dalam perkara Tata Usaha Negara adalah 90 hari terhitung sejak diterima atau diumumkan keputusan badan atau pejabat Tata Usaha Negara.

- Bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita angka 13, Penggugat mengetahui sertipikat tersebut tanggal 11 Oktober 2010 sedangkan sertipikat hak milik pengganti a.n Janes Robert Rotti diterbitkan pada tanggal 15 November 2005 hal ini sudah sangat jelas gugatan Penggugat telah lewat waktu karena sudah hamper 5 tahun lamanya sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Manado.

2. Tentang gugatan Penggugat kabur/obscure libel terutama hubungan antara Posita gugatan dan petitum tidak runut serta tidak sinkron sehingga membingungkan Tergugat II Intervensi untuk menjawab gugatan Penggugat.

#### 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

Hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung RI No. 67/Sip/1975, yang antara lain menyatakan :

“Petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat obscure libel, oleh karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

## 3. Kompetensi Mengadili

Bahwa berdasarkan Posita gugatan Penggugat angka 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10 pada pokok gugatan mengandung aspek keperdataan, hal ini harus diselesaikan melalui gugatan perdata di Pengadilan Negeri Manado.

### A. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa alasan-alasan eksepsi angka 1, 2 dan 3 tersebut diatas, dinyatakan sebagai bagian yang tidak terpisahkan serta dianggap telah termuat kembali dalam jawaban atas pokok perkara di bawah ini, sepanjang ada relevansi yuridis.

2. Bahwa Tergugat II Intervensi, menolak dengan tegas semua dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui.

3. Bahwa...../

10

3. Bahwa Posita angka 1 dari Penggugat adalah benar merupakan salah satu ahli waris dan lokasi tanah yang digugat oleh Penggugat sudah benar. Akan tetapi Tergugat II Intervensi telah membeli dengan cara itikad baik kepada orang tua Penggugat (Lousi Rotti Meray).

Berdasarkan Akta Jual Beli No. 218/KW/2000, tanggal 30 Maret tahun 2000, yang dibuat di hadapan Drs. Jantje H Sumampouw PPAT Kecamatan Wenang Kota Manado.

4. Bahwa posita angka 2 dari gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi tolak karena tidak berdasarkan hukum dan mengada- ada.

5. Bahwa posita angka 3 dari gugatan Penggugat, Tergugat Intervensi menolak dengan tegas karena



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada pembagian atas tanah objek sengketa.

6. Bahwa posita angka 4 dari Penggugat, Tergugat II Intervensi karena alasan tersebut tidak berdasar dan merupakan pikiran pribadi Penggugat.
7. Bahwa posita angka 5 dan Penggugat, Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas karena Tergugat II Intervensi telah membeli tanah dan rumah yang sekarang ini telah menjadi objek sengketa kepada ibu Penggugat dengan cara itikad baik.
8. Bahwa posita angka 6 dari Gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas karena hal itu adalah kewenangan dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Manado (Tergugat).
9. Bahwa posita angka 7 dari gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi tolak dengan tegas, karena Tergugat II Intervensi tidak menipu ibu kandung dari Penggugat dan juga ibu kandung dari Tergugat II Intervensi.
10. Bahwa posita angka 8 dari Penggugat, Tergugat menolak dengan tegas karena hal itu kewenangan dari pihak BPN kota Manado.
11. Bahwa posita angka 9 dari Penggugat, Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas karena Tergugat II Intervensi pada tanggal 30 Maret tahun 2000 telah membeli tanah yang menjadi objek sengketa sekarang ini.
12. Bahwa posita angka 10 dan gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas karena alasan tersebut mangada-ada dan tidak tepat.

13. Bahwa...../

11

13. Bahwa posita angka gugatan Penggugat angka 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas hal itu kewenangan penuh dari kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Manado serta Kantor Pertanahan

## 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

telah melaksanakan tugas mereka secara tepat dan benar.

Berdasarkan atas hal-hal yang diuraikan di atas Tergugat II Intervensi, dengan hormat bermohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang terhormat, kiranya berkenan untuk memeriksa, mengadili dan menjatuhkan putusan perkara aquo sebagai berikut :

- **DALAM EKSEPSI :**

“ Menyatakan menerima seluruh eksepsi Tergugat II Intervensi ;

“ Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

- **DALAM POKOK PERKARA**

“ Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

“ Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi Penggugat di dalam persidangan pada tanggal 17-2-2011 telah mengajukan Replik tertanggal 17 Pebruari 2011 dan terhadap Replik tersebut Tergugat II Intervensi di dalam persidangan pada tanggal 24-2-2011 telah mengajukan Duplik tertanggal 21 Februari 2011 sedangkan Tergugat mengajukan Duplik di dalam persidangan pada tanggal 10-3-2011;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Pengugat didalam persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai cukup dan telah diteliti serta dicocokkan sesuai dengan aslinya maupun sesuai dengan fotocopy, yang diberi tanda bukti bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 dengan perincian sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Foto copy tanpa asli  
Sertifikat Hak Milik No. 166/Tikala Ares  
Tahun 1983, Surat Ukur No. 342/1983 tanggal  
12 Agustus 1983, Luas 376 M2 (Tiga ratus  
tujuh puluh enam meter persegi);

**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. Bukti P-2 : Foto copy sesuai dengan asli Surat Wasiat Nomor: 105 tanggal 29 September 1987 yang dibuat A.J. Tumonggor, SH selaku Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Kotamadya Manado;
3. Bukti P-3 : Foto copy tanpa asli surat dari Penggugat yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (Tergugat) tertanggal 11 Oktober 2010 perihal: Permohonan Blokir Sertifikat Hak Milik No. 166 Kelurahan Tikala Ares atas nama Janes Robert Rotti;
4. Bukti P-4 : Foto copy sesuai dengan asli Kutipan Akta Kematian Lousi Meray tanggal 10 Juni 2004 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil tertanggal 8 Oktober 2010;
5. Bukti P-5 : Fotocopy sesuai dengan asli SHM Nomor 166/Tikala Baru Tanggal 19-11-1999 yang dibalik nama dari Lousi Rotty Meray kepada Janes Robert Rotti sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 218/KW/2000 Tgl 30 Maret 2000 yang dibuat dihadapan Drs. Jantje H. Sumampouw, PPAT Kecamatan Wenang Kotamadya Manado;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil- dalil bantahannya Tergugat dalam persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai cukup dan telah diteliti serta dicocokkan sesuai dengan aslinya maupun sesuai dengan fotocopy, yang diberi tanda bukti T.1 sebagai berikut:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T-1 : Foto copy sesuai dengan asli Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 166/Tikala Ares Louisa Ariantje, Tanggal 21 September 1983, Surat Ukur No. 342/1983, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tk. I Sulawesi Utara tanggal 19 September 1983 No. 188. 44/HM/Prona/3627/1983, diatas Tanah Negara. Kemudian telah diterbitkan Sertifikat Ke Dua karena Pergantian Sertifikat Hilang.

Menimbang,...../

13

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil- dalil bantahannya Tergugat II Intervensi di dalam persidangan telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai cukup dan telah diteliti serta dicocokkan sesuai dengan aslinya maupun sesuai dengan fotocopy, yang diberi tanda bukti T-II Intervensi 1 sampai dengan T-II Intervensi 6 sebagai berikut:

1. Bukti T-II Intervensi- 1: Foto copy tanpa asli Sertifikat No. 166/Tikala Ares tanggal 19-11-1999;
2. Bukti T-II Intervensi- 2: Foto copy sesuai dengan asli Akta Jual Beli No. 218/KW/2000 tanggal 30 Maret 2000 yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah Kecamatan Wenang oleh Drs. Jantje H. Sumampouw;
3. Bukti T-II Intervensi- 3: Foto copy sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik No. 166/Tikala Ares tanggal 15 November 2005;
4. Bukti T-II Intervensi- 4: Foto copy sesuai dengan asli surat Pencegahan Mutasi Tanah Sertifikat Hak Milik No. 166/Tikala

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ares tanggal 20 Mei 2005 yang ditujukan ke Ambrosina Rottie dari Kepala BPN Kota Manado;

5. Bukti T-II Intervensi- 5: Foto copy tanpa asli surat Pencegahan Mutasi tanah Sertifikat Hak Milik No. 166/Tikala Ares yang dibuat Kepala BPN Kota Manado ditujukan ke Ketua Pengadilan Negeri Manado tanggal 12 Juli 2005;

6. Bukti T-II Intervensi- 6: Foto copy tanpa asli Pengumuman Sertifikat Hilang No. 166/Tikala Ares tanggal 09 Agustus 2005 Koran (Surat Kabar) Posko;

Menimbang, bahwa disamping bukti- bukti surat Penggugat di dalam persidangan pada hari Rabu tanggal 30-3-2011 telah mengajukan permohonan sidang pemeriksaan lokasi dan terhadap permohonan tersebut Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 14-4-2011 telah mengadakan sidang pemeriksaan lokasi, dan terhadap fakta- fakta yang ditemui selama persidangan di lokasi sengketa termuat secara lengkap dalam berita acara;

Menimbang, ...../

14

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam acara pembuktian saksi, para Penggugat di dalam persidangan pada hari Rabu tanggal 9 Februari 2011 telah mengajukan Saksi dipersidangan yang terdiri 2 (dua) orang dan telah memberikan keterangannya dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## **Saksi 1 Penggugat atas nama Frida Keseh:**

- Bahwa saksi adalah adik ipar dari Penggugat dan kakak ipar dari Tergugat II Intervensi karena suami saksi adik dari Penggugat dan kakak dari Tergugat II Intervensi;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pembagian tanah dan rumah di jalan TNI yang sekarang SHM-nya menjadi obyek sengketa saksi tidak hadir, yang hadir adalah suami dari saksi dan suami saksi (Julian Rotti) yang menceritakan kepada saksi;
- Bahwa saudara dari Penggugat yang pertama Ambrosina Margaretha Rotti, kedua Jacky Jacobus Handry Rotti (almarhum), Julian Rotti atau Joel Rotti (almarhum) dan Janes Roberti Rotti (Tergugat II Intervensi);
- Bahwa suami saksi mendapat bagian tanah dan rumah yang di Jalan TNI (yang sekarang SHM-nya menjadi obyek sengketa) akan tetapi tanah dan rumah tersebut setelah pembagian langsung ditukar dengan tanah dan rumah yang di Maumbi (milik dari Penggugat).
- Bahwa tanah dan rumah yang di Maumbi bukan merupakan bagian dari warisan tetapi dibeli oleh suami Penggugat;
- Bahwa pada saat pertukaran antara rumah yang di jalan TNI dengan rumah yang di Maumbi, tidak ada bukti surat hanya dilakukan secara kekeluargaan;
- Bahwa Janes Robert Rotti pernah memberitahu saksi sudah ada Sertifikat baru untuk tanah yang ada di Jalan TNI akan tetapi saksi tidak pernah diperlihatkan Sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi nanti mendengar tanah di Jalan TNI sudah dibeli oleh Janes Robert Rotti setelah ibu mertua saksi (Louise Meray) meninggal dunia;
- Bahwa yang meninggal lebih dahulu adalah suami saksi Julian Rotti kemudian baru ibu mertua saksi Luoise Meray;
- Bahwa Luoise Meray meninggal tahun 2003;
- Bahwa pertukaran tanah di jalan TNI dengan yang di Maumbi terjadi tahun 1983;

Keterangan saksi selengkapnya tercantum dalam berita acara;

Saksi...../

### 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)



**Saksi 2 Penggugat atas nama Drs. Jantje Hermanus Sumampouw**

- Bahwa benar saksi yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 218/KW/2000 Tanggal 30 Maret 2000;
- Bahwa pada membuat Akta Jual Beli yang hadir adalah saksi, ibu Louise Meray, pembeli Janes Robert Rotti dan saksi- saksi dari staf saksi;
- Bahwa sebelum diterbitkan Akta Jual Beli, tidak diadakan peninjauan lokasi;
- Bahwa pada saat menghadap ibu Louise Meray membawa Sertifikat dan Janes Robert Rotti membawa KTP;\
- Bahwa sebelum membuat Akta Jual Beli, saksi tidak pernah melakukan cross cek dengan Kantor Badan Pertanahan apakah tanah tersebut bermasalah atau tidak;
- Bahwa cross cek tidak dilakukan, saksi hanya mendapat informasi dari stafnya bahwa tanah tersebut tidak bermasalah;
- Bahwa sebelum membuat Akta Jual Beli, saksi tidak pernah menanyakan kepada Louise Meray dan Janes Robert Rotti apakah masih mempunyai saudara kandung yang lain atau tidak;
- Bahwa saksi tidak pernah bertanya kepada Louise Meray dan Janes Robert Rotti, apakah terhadap tanah tersebut sudah ada pembagian atau tidak;
- Bahwa saksi pernah menganjurkan kepada kepada pemohon karena masih ada ikatan keluarga (ibu dan anak) sebaiknya dibuat Akta Hibah bukan Akta Jual Beli;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu secara pasti apakah terjadi pembayaran terhadap tanah tersebut, karena saksi tidak pernah melihat ada terjadi pembayaran dihadapan saksi;
- Bahwa menurut saksi seandainya pada saat itu saksi ketahui telah terjadi pembagian terhadap tanah tersebut maka saksi akan minta dilampirkan Surat Keterangan Waris;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan saksi selengkapnya tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa setelah tahap pembuktian selesai pihak Penggugat, Tergugat maupun Tergugat II Intervensi telah memasukkan Kesimpulan di dalam persidangan pada tanggal 5-5-2011;

Menimbang,...../

16

Menimbang, bahwa segala fakta yang terungkap dalam sidang sebagaimana tercantum secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, untuk mempersingkat Putusan ini dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dengan Putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa obyek perkara dalam sengketa ini adalah Sertifikat Hak Milik No. 166/ Tikala Ares Tahun 1983, Surat Ukur No. 342/1983 tanggal 12 Agustus 1983, Luas 376 M2 ( tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi) **an. Lousi Rotty Meray**, yang telah dialihkan hak / dibaliknama menjadi **an. JANES ROBERT ROTTI pada tanggal 19-11-1999** kemudian pada tanggal 15-11-2005 oleh Tergugat kembali menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti atas nama JANES ROBERT ROTTI;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Penggugat memohon untuk menyatakan batal atau tidak sah obyek sengketa tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban pada Tanggal 10 Februari 2011 dan dalam jawaban tersebut, masing-masing telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Gugatan Penggugat telah lewat waktu;

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- gugatan Penggugat merupakan Sengketa Perdata sehingga menjadi kewenangan lembaga peradilan umum (Perdata) ;
- gugatan Penggugat kurang pihak, yang dimana seharusnya Penggugat mengajukan pihak- pihak lain yang harus diikutsertakan;
- Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas tanah dibawah Sertipikat Objek Sengketa.
- Gugatan Penggugat Kabur / obscure libel;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi- eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang,...../

17

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita angka 13, Penggugat mengetahui sertifikat tersebut tanggal 11 Oktober 2010 sedangkan Sertifikat Hak Milik Pengganti a.n. Janes Robert Rotti di terbitkan pada tanggal 15 November 2005, hal ini sudah sangat jelas gugatan Penggugat telah lewat waktu karena sudah hampir 5 tahun lamanya sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Manado;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan obyek sengketa dan fakta yang ditemukan dalam persidangan, Peristiwa hukum yang di daftarkan di Kantor Badan Pertanahan Kota Manado yang berkaitan dengan obyek sengketa adalah sebagai berikut :

- a. Pendaftaran untuk pertama kali yaitu pemberian hak kepada **Lousi Rotty Meray** berdasarkan UU nomor 5 tahun 1960 tentang Dasar- Dasar Pokok- Pokok Agraria;
- b. Permohonan Penggantian Sertifikat 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat yang rusak yang diajukan oleh **Janes Robert Rotti**, yang di lanjutkan dengan Penerbitan Sertifikat Pengganti an.

**Lousi Rotty Meray**

- c. Pendaftaran Peralihan Hak yang diajukan oleh **Janes Robert Rotti**, yang dilanjutkan dengan Pencatatan Balik nama;
- d. Permohonan untuk Penggantian sertifikat atas sertifikat yang hilang yang dilanjutkan dengan penerbitan sertifikat Pengganti atas sertifikat yang hilang;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian peristiwa hukum tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa peristiwa hukum yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa ini adalah Pendaftaran Peralihan Hak dan Pembukuan Balik nama yaitu Pergantian Pemegang Hak dari **an. Lousi Rotty Meray** menjadi **an. Janes Robert Rotti**, sehingga permasalahan tenggang waktu dalam sengketa a-quo dibatasi pada permasalahan sejak kapan Penggugat mengetahui terbitnya Sertifikat balik nama **an. Janes Robert Rotti**;

Menimbang, ...../

18

Menimbang, bahwa didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Register nomor: 5/K/TUN/1992 ditentukan bahwa terhadap orang atau Badan Hukum Perdata yang tidak dituju secara langsung oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, penghitungan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari seperti dimaksud oleh pasal 55 Undang-undang No. 5 tahun 1986 terhitung sejak saat orang atau Badan Hukum Perdata (pihak ketiga) tersebut mengetahui keberadaan Surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa pada akhir bulan Maret 2004, Penggugat menerima informasi dari Janes Robert Rotti bahwa SHM NO. 166/Tikala Ares (SHM yang

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menjadi obyek sengketa) telah dialihkan hak dari atas nama Lousi Rotty Meray menjadi atas nama Janes Robert Rotti berdasarkan Jual beli dan selanjutnya pada bulan April 2004 Penggugat mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (Tergugat) untuk pencegahan/memblokir SHM yang telah dialihkan hak tersebut akan tetapi keberatan Penggugat tidak pernah ditanggapi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (Tergugat);

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Pihak Tergugat II Intervensi mengakui bahwa Pihak Tergugat telah pernah menanggapi Surat Penggugat dengan adanya Surat Panggilan Kepada Penggugat, hal mana Surat tersebut di serahkan oleh Pihak Tergugat kepada Pihak Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat yang memanggil Pihak Penggugat melalui Tergugat II Intervensi, adalah tindakan yang tidak sesuai dengan kepatutan dan bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa suatu Kelalaian yang dilakukan oleh Tergugat tidak dapat di jadikan alasan untuk merugikan kepentingan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tenggang waktu Penggugat untuk mengajukan gugatan terhitung sejak Penggugat dirugikan yaitu pada tanggal 11 Oktober 2010 sehingga Gugatan Penggugat masih diajukan dalam tenggang waktu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tentang gugatan Penggugat merupakan Sengketa Perdata sehingga menjadi kewenangan lembaga peradilan umum (Perdata);

Menimbang,...../

19

Menimbang, bahwa mengenai kewenangan absolut, Majelis Hakim berpendapat yang dipermasalahkan oleh Penggugat pada

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pokoknya adalah mengenai prosedur penerbitan Sertifikat Hak Hilik No. 166/ Tikala Ares Tahun 1983, Surat Ukur No. 342/1983 tanggal 12 Agustus 1983, Luas 376 M2 ( tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi), yang telah dialihkan hak / dibaliknama menjadi atas nama JANES ROBERT ROTTI pada tanggal 19-11-1999 kemudian pada tanggal 15-11-2005 oleh Tergugat kembali menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti atas nama JANES ROBERT ROTTI;

Menimbang, bahwa karena Substansi yang disengketakan dalam perkara ini mengenai Prosedural penerbitan surat keputusan Tata Usaha Negara, maka untuk menguji keabsahan surat keputusan Tata Usaha Negara tersebut (objek sengketa) adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 47 Undang-undang no 5 tahun 1986 jo Undang-undang no 9 tahun 2004, yang pada pokoknya mengatur bahwa Pengadilan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, sehingga eksepsi Tergugat tentang kewenangan absolut harus dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, yang dimana seharusnya Penggugat mengajukan pihak-pihak lain yang harus di ikutsertakan ( Exceptio Plurium Litis Consortium) antara lain : Pemerintahan Kotamadya Manado Cq. Kecamatan Wenang sebagai Pejabat Tata Usaha Negara ( Pasal 1 ayat 2 dan 3 UU No. 5 Tahun 1986 ) yang mengeluarkan akta Jual Beli Nomor 218 / KW / 2000 tanggal 30 Maret 2000 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 6 ayat 2 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah pada pokoknya mengatur bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

Menimbang, ...../

20

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) jo Pasal 1 ayat (12), pada pokoknya mengatur bahwa:

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sistim kerja antara BPN sebagai pemegang kewenangan dalam pendaftaran tanah dan PPAT sebagai Pemegang kewenangan dalam membuat Akta Peralihan Hak atas tanah merupakan satu kesatuan fungsi untuk menjamin kepastian hukum atas pendaftaran suatu peralihan hak, hal mana meskipun kewenangan pembuatan akta peralihan kewenangannya diperbantukan kepada PPAT sebagai lembaga yang dianggap profesional namun dalam pendaftaran peralihan hak tersebut pada **Buku Tanah (selanjutnya penerbitan sertifikat)** sepenuhnya menjadi tanggung jawab BPN ( Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas, eksepsi Pihak Tergugat yang menyatakan bahwa Pemerintahan Kotamadya Manado Cq. Kecamatan Wenang sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang harus di ikutsertakan (Exceptio Plurium Litis Consortium) dalam persengketaan dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas tanah dibawah Sertipikat Objek Sengketa;

Menimbang, ...../

21

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, khususnya hal yang dimohonkan oleh Tergugat untuk di putuskan, pada pokoknya Tergugat memohon agar Penggugat dinyatakan tidak mempunyai kepentingan atas tanah di bawah sertifikat yang di persengketakan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, dalam dalam persidangan ditemukan fakta hukum bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi adalah Saudara Kandung dan bidang tanah sebagaimana tersebut dalam obyek sengketa telah dibagi oleh orang tua yang bersangkutan. ( Vide bukti P-2 )

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah cukup alasan untuk menyatakan bahwa Pihak Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan dalam sengketa A-quo, sehingga Eksepsi Tergugat tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan karus dinyatakan tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas yaitu bahwa Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan, Pengajuan gugatan masih dalam tenggang waktu untuk menggugat, pokok permasalahan cenderung mempermasalahkan prosedur penerbitan sertifikat Pengganti maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tentang gugatan kabur dinyatakan ditolak;

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II di Intervensi telah dinyatakan ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa pada akhir bulan Maret 2004, Penggugat menerima informasi dari Janes Robert Rotti bahwa SHM NO. 166/Tikala Ares (SHM yang menjadi obyek sengketa) telah dialihkan hak dari atas nama Lousi Rotty Meray menjadi atas nama Janes Robert Rotti berdasarkan Jual beli;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas informasi tersebut, pada bulan April 2004 Penggugat mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (Tergugat) untuk pencegahan/memblokir SHM yang telah dialihkan hak tersebut akan tetapi keberatan Penggugat tidak pernah ditanggapi oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (Tergugat);

Menimbang,...../

22

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa pada akhir bulan Mei 2004 Penggugat menerima informasi dari Janes Robert Rotti bahwa SHM yang menjadi obyek sengketa telah hilang, dan pada tanggal 11 Oktober 2010 Penggugat menghadap Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan Kota Manado (Bpk. Adri Rotinsulu) untuk menanyakan keberadaan SHM No. 166 dan oleh Bpk Adri Rotinsulu mengatakan bahwa SHM No 166/Tikala Ares tersebut telah dibuat SHM pengganti karena hilang, dan atas saran Bpk Adri Rotinsulu pada tanggal tersebut Penggugat menyurat kepada Tergugat dengan surat tertanggal 11 Oktober 2010 perihal Permohonan blokir SHM No. 166 Kelurahan Tikala Ares atas nama Janes Robert Rotti ;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian dalil Penggugat tersebut, selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa semua rangkaian proses pengalihan hak atas SHM No. 166 Tikala Ares Tahun 1983 menjadi atas nama Janes Robert Rotti sampai 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

penerbitan SHM pengganti sertifikat hilang yang diterbitkan oleh Tergugat maupun setelah Penggugat mengajukan pemblokiran sampai dengan gugatan ini dibuat, Penggugat belum pernah menerima pemberitahuan ataupun panggilan dari pihak Tergugat untuk dimediasi sehingga telah bertentangan dengan Peraturan-Peraturan dan Perundang-Undangan yang berlaku, yakni bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) dan (2), Pasal 38 ayat (1) dan (2), Pasal 57 ayat (1), (2) dan (3), Pasal 59 ayat (2), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a UU nomor 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat tersebut, Pihak Tergugat pada pokoknya mendalilkan bahwa proses penerbitan sertifikat yang dipersengketakan Penggugat yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 166/Tikala Ares berasal dari Tanah Negara, dimana dalam proses penerbitan sertifikat tersebut telah memenuhi unsur - unsur Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 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;

Menimbang,...../

23

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil gugatan Penggugat, Pihak Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa Tergugat II Intervensi memperoleh hak atas tanah dengan cara itikad baik berdasarkan Akte jual beli nomor 218/KW/2000, tanggal 30 Maret 2000, yang di buat di hadapan Drs. Jantje H Sumampouw PPAT Kecamatan Wenang Kota Manado;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok permasalahan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa ruang lingkup permasalahan

#### 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

dalam sengketa ini terletak pada sistim perlindungan hukum pada pemeliharaan data pendaftaran tanah khususnya pemeliharaan data pendaftaran yang di latarbelakangi oleh adanya peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 37 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada pokoknya mengatur bahwa pemindahan didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1 angka (1), (2), (3) PP 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada pokoknya mengatur bahwa PPAT dapat dibedakan 3 (tiga) bagian yaitu PPAT, PPAT sementara, serta PPAT khusus, hal mana selanjutnya dalam ketentuan Pasal 5 PP 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada pokoknya mengatur bahwa:

- (1) PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri;
- (2) PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu;
- (3) Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:
  - a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
  - b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Menimbang, ...../



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Penjelasan Pasal 39 ayat (1) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah pada pokoknya mengatur bahwa Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat- syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar- daftar yang ada di Kantor Pertanahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan- ketentuan tersebut diatas maka kekuatan dan Kepastian Hukum atas suatu Akta Peralihan Hak yang diterbitkan oleh PPAT harus memenuhi 2 (dua) persyaratan yaitu:

### 1. Syarat Formil meliputi :

- a. Keabsahan PPAT untuk menerbitkan Akta Peralihan Hak
- b. Kecakapan Para Pihak melakukan peralihan Hak
- c. Kewajiban untuk penilaian atas kebenaran hal- hal yang tersebut dalam akta dengan penyesuaian dan klarifikasi ke BPN dan Pemeriksaan lokasi
- d. Pendaftaran Peralihan Hak kepada BPN oleh PPAT;

### 2. Syarat Materil meliputi kelengkapan alat- alat bukti yang dihadapkan kepada PPAT, hal mana alat- alat bukti tersebut merupakan dasar dan bagian tidak terpisahkan dari terbitnya peralihan hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan sidang Pemeriksaan setempat pada hari Kamis tanggal 14 April 2011 di lokasi terbitnya obyek persengketaan, di peroleh fakta hukum bahwa letak lokasi tanah yang di persengketakan berada dalam Wilayah Kota Manado;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti berupa Akta Jual beli nomor 218/KW/2000 tanggal 30 Maret 2000 (Vide bukti T.II.Intervensi- 2) antara Lousi Rotty Meray (Ibu Penggugat dan Tergugat II Intervensi) dengan Janes Robert Rotty (Tergugat II Intervensi), di peroleh Fakta hukum bahwa Pejabat yang membuat akta tersebut adalah PPAT sementara yaitu Camat an. **Drs Joutje**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hermanus Sumampouw

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Camat telah melampaui kewenangannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 5 PP 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang,...../

25

Menimbang, bahwa selanjutnya selama masa persidangan di peroleh fakta-fakta sebagai berikut :

1. bahwa permohonan untuk Penerbitan sertifikat Pengganti atas sertifikat yang rusak diajukan oleh Janes Robert Rotti sedangkan pada saat yang bersamaan pelaksanaan peralihan hak belum dilaksanakan;
2. bahwa berdasarkan pengakuan Pihak Tergugat II Intervensi, pada pokoknya menyatakan bahwa pada saat penandatanganan akta jual beli, Pihak Tergugat II Intervensi uang pembelian tidak dihadapkan kepada PPAT, hal mana dalam persidangan Saksi **Drs Joutje Hermanus Sumampouw** ( camat yang bertindak sebagai PPAT) pada pokoknya menyatakan bahwa pada saat penandatanganan akta PPAT, Janes Robert Rotti tidak membawa uang sebagai syarat peralihan hak;
3. bahwa sebelum akta tersebut diatas diterbitkan, pada tanggal 29 September 1987 bidang tanah yang tersebut dalam akta tersebut telah dibagi sebagaimana tersebut dalam Akta Wasiat nomor 105 yang di buat oleh Nyonya Jd. Lousi Rotty Meray di Hadapan Notaris dan PPAT A.J. Tumonggor SH ( Vide bukti P.2 );
4. bahwa Pihak yang bertindak sebagai PPAT yang menerbitkan akta peralihan adalah PPAT sementara, sedangkan lokasi bidang tanah yang tersebut dalam akta berada di wilayah Kota Manado yang telah dilengkapi dengan PPAT, sehingga PPAT sementara tidak mempunyai kewenangan untuk menerbitkan akta peralihan hak;
5. bahwa yang mengajukan permohonan Pencatatan Peralihan

#### 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

hak ke BPN adalah Janes Robert Rotti dan tidak dibawa secara langsung oleh PPAT sementara;

6. Bahwa PPAT Sementara an **Drs Joutje Hermanus Sumampouw** tidak terlebih dahulu memeriksa kebenaran akta di BPN dan tidak pernah melihat atau melakukan pemeriksaan lokasi letak terbitnya sertifikat yang tersebut dalam akta peralihan hak;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa akta PPAT yang diterbitkan oleh Camat an. **Drs Joutje Hermanus Sumampouw** tidak memenuhi syarat baik syarat Materil maupun formil sebagaimana terkandung dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;

Menimbang,...../

26

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut dalam pertimbangan diatas, pada pokoknya dalam ketentuan Pasal 6 ayat 2 PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah pada pokoknya mengatur bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan- kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa esensi dari ketentuan tersebut diatas, pada pokoknya memuat nilai tentang kepastian hukum, hal mana untuk memberikan jaminan perlindungan hukum dan jaminan kepastian hukum kepada pihak- pihak yang berkepentingan atas suatu bidang tanah, Pihak BPN memiliki **hak retensi** yaitu tidak serta merta mendaftarkan akta peralihan hak beserta pembukuannya namun mempunyai hak dan kewajiban untuk menguji apakah suatu akta peralihan hak telah memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang- undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Kepala Badan Pertanahan

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Manado ( Tergugat) tidak melaksanakan hak dan kewajibannya dalam proses bahwa pencatatan peralihan hak pada buku tanah dan sertifikat sebagaimana tersebut dalam obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pendaftaran Peralihan Hak yang dilanjutkan dengan penerbitan obyek sengketa telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 6, Pasal 37 dan Pasal 39 ayat (1) PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa obyek sengketa harus dinyatakan Batal;

Menimbang, bahwa terhadap bukti -bukti yang tidak secara jelas di pertimbangkan, Majelis Hakim berpendapat bahwa alat bukti tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa telah dinyatakan batal maka selanjutnya Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk mencabut obyek sengketa tersebut diatas dan selanjutnya memerintahkan Tergugat untuk membayar biaya Perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar Putusan; \

Mengingat, ...../

27

Mengingat, Ketentuan dalam Undang-Undang nomor 5 tahun 1986 jo. Undang-undang nomor 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan sengketa ini;

### M e n g a d i l i

Dalam Eksepsi

1. Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

#### 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

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik No. 166/ Tikala Ares Tahun 1983, Surat Ukur No. 342/1983 tanggal 12 Agustus 1983, Luas 376 M2 ( tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi), yang telah dialihkan hak / dibaliknama menjadi atas nama JANES ROBERT ROTTI pada tanggal 19-11-1999 kemudian pada tanggal 15-11-2005 oleh Tergugat kembali menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti atas nama JANES ROBERT ROTTI;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik No. 166/ Tikala Ares Tahun 1983, Surat Ukur No. 342/1983 tanggal 12 Agustus 1983, Luas 376 M2 ( tiga ratus tujuh puluh enam meter persegi), yang telah dialihkan hak / dibaliknama menjadi atas nama JANES ROBERT ROTTI pada tanggal 19-11-1999 kemudian pada tanggal 15-11-2005 oleh Tergugat kembali menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti atas nama JANES ROBERT ROTTI;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya Perkara sebesar Rp **1.742.000,- (satu juta tujuh ratus empat puluh dua ribu rupiah)**;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada hari Rabu 11 Mei 2011, oleh Kami **M. ILHAM LUBIS, SH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ELWIS P. SITIO, SH** dan **MUHAMMAD IQBAL, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana

dibacakan...../

28

dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum **pada hari**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kamis tanggal 19 Mei 2011 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **JOEL J.A. ROEROE, SH** sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan kuasa Hukum Tergugat II Intervensi .

**HAKIM ANGGOTA I**  
**KETUA MAJELIS HAKIM**

TTD

Meterai/TTD

**ELWIS P.SITIO, SH**  
**M. ILHAM LUBIS, SH**

TTD

**MUHAMMAD IQBAL, SH**  
**PANITERA PENGGANTI**

TTD

**JOEL J.A. ROEROE, SH**

### 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)



**PERINCIAN BIAYA PERKARA**

PNBP	Rp.	30.000,-
Panggilan	Rp.	195.000,-
Pemeriksaan Lokasi	Rp.	1.500.000,-
Meterai	Rp.	12.000,-
Redaksi	Rp.	5.000,-

-----  
-----  
Jumlah Rp. 1.742.000,-

(Satu Juta Empat Ratus Empat Puluh Dua Ribu Rupiah)

