



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

NOMOR: 33 /G / 2014 / PTUN.MDO.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

E. SRI GANDINI, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, tempat tinggal Jalan Rokan III No. 182 Kelurahan Baktijaya RT/RW 005/005 Kecamatan Sukmajaya Kota Depok;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa Insidentil kepada Yana Rumbayan, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah tangga, tempat tinggal Cawang III jalan Darul Khoirot No. 2 RT/RW 006/008 Kelurahan Kebon Pala Kecamatan Makassar - Jakarta Timur, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, Nomor 05/ Pen.KIS/2014/PTUN.Mdo, tanggal 22 Juli 2014 tentang Kuasa Insidentil;-----

Selanjutnya disebut -----**PENGGUGAT**;-----

M E L A W A N :

I Nama Jabatan :-----**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA**;

Tempat Kedudukan : Jalan Maesa Sasaran Tondano Kabupaten Minahasa;-----

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

DRS A.I. ASLAH dan FADLI MANDULANGI SH Keduanya Kewarganegaraan Indonesia Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa;-----

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juli 2014;----

Selanjutnya disebut -----**TERGUGAT** ;----

II. Nama : **ALTJE AGUSTINE NAYOAN**;-----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga;-----

Tempat Tinggal : Jalan Pasar Atas, Kompleks Terminal Tondano (Depan Ravael Motor) Kelurahan Wawalintouan Tondano



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Minahasa;-----

Selanjutnya disebut -----TERGUGAT II INTERVENSI 1;

III. Nama : **JABBAR TIPU**;-----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Pekerjaan : Wiraswasta;-----

Tempat Tinggal : Kelurahan Tounkuramber Lingkungan I Kecamatan Tondano

Kelurahan Tondano Barat Kabupaten Minahasa;-----

Selanjutnya disebut -----TERGUGAT II INTERVENSI 2;

IV. Nama : **DANNY RUMBAYAN**;-----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Pekerjaan : Swasta;-----

Tempat Tinggal : Kelurahan Rinegetan Lingkungan IV Kecamatan Tondano Barat

Kabupaten Minahasa;-----

Selanjutnya disebut -----TERGUGAT II INTERVENSI 3;--

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 November 2014

Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II

Intervensi 3 memberikan kuasa kepada WOLLY P. TOWOLIU

SH, MH, MADZHABULLAH ALI SH, SOFYAN MAKU, SH

masing-masing berkewarganegaraan Indonesia Pekerjaan

Advokat dan Penasehat Hukum pada Law Office WOLLY P.

TOWOLIU SH, MH & Partner beralamat di Jalan Piere Tendeau

Manado;-----

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

- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 33/PEN/2014/P.TUN.Mdo tertanggal 07 Juli 2014 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa perkara;-----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 33/Pen.PP/P.TUN.Mdo tertanggal 08 Juli 2014 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;-----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 33/Pen.HS/2014/ P.TUN.Mdo tertanggal 05 Agustus 2014 tentang Hari Sidang;-----
- Telah membaca Putusan Sela Nomor : 33/G/2014/PTUN.MDO tentang masuknya pihak Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 pada tanggal, 04 September 2014;-
- Telah membaca Putusan Sela Nomor : 33/G/2014/PTUN.MDO tentang masuknya pihak Tergugat II Intervensi 3 pada tanggal 01 Oktober 2014;-----

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)



- Telah memeriksa bukti surat dan saksi serta mendengarkan keterangan para pihak dipersidangan;-----

----- **TENTANG DUDUK PERKARA:** -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 04 Juli 2014 yang diterima Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tanggal 04 Juli 2014 dengan Register Perkara Nomor: 33/G/2014/PTUN.Mdo dan telah diperbaiki dan disempurnakan dalam pemeriksaan persiapan pada tanggal 05 Agustus 2014, dengan dalil-dalil sebagai berikut;-----

Objek gugatan adalah sebagai berikut:-----

1. Peralihan Sertifikat Hak Milik No. 209/Tounguramber, Tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounguramber/2007, Tanggal 12 Pebruari 2007, luas 200 m2 atas nama DANNY RUMBAYAN (objek gugatan 1);-----
2. Sertifikat Hak Milik No. 234/Tounguramber, Tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00001/Tounguramber/2014, Tanggal 07 Pebruari 2014, luas 40 m2 atas nama ALTJE AGUSTINE NAYOAN (objek gugatan 2);-----
3. Sertifikat Hak Milik No. 235/Tounguramber, Tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00002/Tounguramber/2014, Tanggal 07 Pebruari 2014, luas 60 m2 atas nama JABBAR TIPU (objek gugatan 3);-----

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

- 1 Bahwa sertifikat-sertifikat (objek gugatan) adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan oleh Tergugat yang bersifat *konkret, individual* dan *final* yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata ;-----
Konkrit : Surat keputusan a quo tersebut jelas tidak bersifat abstrak tetapi berwujud sesuai apa yang dijelaskan / dalam objek gugatan tersebut;-----
Individual : Surat keputusan tersebut tidak ditujukan untuk umum, tetapi telah menyebutkan nama tertentu secara jelas;-----
Final : Surat keputusan Tergugat 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);-----
- 2 Bahwa Penggugat dan FRANS RUMBAYAN menikah pada tanggal 4 Agustus 1971. Dari perkawinan tersebut, dikarunia 1 (satu) orang anak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bernama : DEFY RIVALIANO RUMBAYAN;-----

- 3 Bahwa tanah yang telah Bersertifikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber (objek gugatan) dibeli oleh FRANS RUMBAYAN (Suami Penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT Tineke Y. J. Mewengkang, SH pada tahun 2007;-----
- 4 Bahwa sejak dibeli tanah tersebut dikuasai dan dikontrakkan oleh Kami sampai dengan saat ini yang terletak di Kelurahan Tounkuramber Kecamatan Tondano Barat Kabupaten Minahasa, dengan batas-batas tanah sebagai berikut;-----
 - Utara : M. 85/sisa;-----
 - Barat : Tanah Pasini;-----
 - Selatan : Jalan;-----
 - Timur : Jalan;-----
- 5 Bahwa Suami Penggugat (FRANS RUMBAYAN) meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2008;-----
- 6 Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber (objek sengketa), yang sekarang telah dialihkan haknya kepada DANNY RUMBAYAN adalah cacat hukum baik secara prosedural maupun substansial serta tidak mempertimbangkan kepentingan yang tersangkut yaitu hak prioritas PENGGUGAT selaku ahli waris dan atau pemilik atas tanah sengketa, dan TIDAK PERNAH memberitahukan kepada Penggugat adanya proses penerbitan peralihan sertipikat, tidak minta izin pada saat pengukuran, tidak diumumkan kepada khalayak selama periode waktu tertentu;-----
- 7 Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber (objek gugatan 2) dan Sertifikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber (objek gugatan 3) adalah pemisahan dari sertifikat induk yaitu Sertifikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber (objek gugatan 1) yang dijual oleh DANNY RUMBAYAN tanpa sepengetahuan Penggugat selaku ahli waris dan atau Pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik No. 209 atas Nama FRANS RUMBAYAN;---
- 8 Bahwa sebelum diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber (objek gugatan 2) dan Sertifikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber (objek gugatan 3), Penggugat telah mengajukan surat pemblokiran yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa pada bulan Oktober 2013;-----
- 9 Bahwa Penggugat adalah subyek hukum dan sah untuk bertindak guna mengajukan gugatan a quo, merasa sangat keberatan dan atau kepentingannya sangat dirugikan

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

akibat diterbitkan sertifikat hak milik (objek gugatan) oleh Tergugat; (Sesuai dengan ketentuan pasal 53 ayat (1) 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);-----

10 Bahwa pada **tanggal 23 Juni 2014**, Penggugat secara hukum mengetahui akan peralihan sertifikat hak milik (objek gugatan), KETIKA menghadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa (Tergugat); sehingga gugatan ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

11 Bahwa penerbitan sertifikat hak milik (objek gugatan) dalam perkara a quo oleh Tergugat secara jelas bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu : -----

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;-----

2 Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;-----

Pasal 39;-----

(1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika;-----

a mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau-----

b mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :-----

1 surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan-----

2 surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau-----

c salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau-----

d salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum perpindahan hak; atau-----

e untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau;-----

f obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau-----

g tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;-----

(2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya;

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

"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 peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

(Sehingga hal tersebut telah sesuai pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, tentang Peradilan Tata Usaha Negara);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Manado cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo, kiranya berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----

2 Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa :-----

a Peralihan Sertifikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, Tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounkuramber/2007, Tanggal 12 Pebruari 2007, luas 200 m2 atas nama DANNY RUMBAYAN (objek gugatan 1);-----

b Sertifikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, Tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00001/Tounkuramber/2014, Tanggal 07 Pebruari 2014, luas 40 m2 atas nama ALTJE AGUSTINE NAYOAN (objek gugatan 2);-----

c Sertifikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber, Tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00002/Tounkuramber/2014, Tanggal 07 Pebruari 2014, luas 60 m2 atas nama JABBAR TIPU (objek gugatan 3);-----

3 Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan atau mencoret Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa:-----

a Peralihan Sertifikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, Tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounkuramber/2007, Tanggal 12 Pebruari 2007, luas 200 m2 atas nama DANNY RUMBAYAN (objek gugatan 1);-----

b Sertifikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, Tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00001/Tounkuramber/2014, Tanggal 07 Pebruari 2014, luas 40 m2 atas nama ALTJE AGUSTINE NAYOAN (objek gugatan 2);-----

c Sertifikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber, Tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00002/Tounkuramber/2014, Tanggal 07 Pebruari 2014, luas 60 m2 atas nama JABBAR TIPU (objek gugatan 3);-----

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada tanggal 11 September 2014 yang isinya adalah sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI-----

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 menitik-beratkan pada masalah kepemilikan, sehingga bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, melainkan menjadi kewenangan Peradilan Umum (perdata);-----
- 3 Bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu (Verjaring) karena Tergugat menerbitkan Sertipikat obyek sengketa sejak tanggal 13 Maret 2007 sedangkan gugatan Penggugat tanggal 04 Juli 2014 sehingga telah melebihi 90 (sembilan puluh) hari;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat, untuk mengabulkan dengan menerima Eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA -----

- 1 Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat;-----
- 2 Bahwa Tergugat Mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam Eksepsi jugs masuk dalam bagian pokok Perkara ini;-----
- 3 Bahwa dalil Gugatan Penggugat tidak benar karena Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber tanggal 13 Maret 2007 Surat Ukur No. 19/ Tounkuramber/2007 tanggal 12 Pebruari 2007 luas 200 M² atas nama DANNY RUMBAYAN, didasarkan atas Jual Beli No. 175/2008, tanggal 05 Desember 2008 yang dibuat di hadapan PPAT Sementara Drs. DOLFIE

J. KURON, MBA. Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber tanggal 17 Pebruari 2014 Surat Ukur No. 00001/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014 luas 40 M² atas nama ALTJE AGUSTINE NAYOAN, didasarkan atas Jual Beli No. 20/2014 tanggal 19 Pebruari 2014 yang dibuat di hadapan PPAT Sementara JOHNNY TENDEAN, AP.MAP. Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber tanggal 17 Pebruari 2014 Surat Ukur No. 00002/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014 luas 60 M² atas nama JABBAR TIPU, didasarkan atas Jual Beli No. 19/2014 tanggal 19 Pebruari 2014 yang dibuat di hadapan PPAT Sementara JOHNNY TENDEAN, AP.MAP telah dilakukan sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan azas-azas umum pemerintah yang balk, sehingga tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut;-----

- 4 Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat, tidak berdasar karena Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber tanggal 13 Maret 2007 Surat Ukur No. 19/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tounkuramber/2007 tanggal 12 Pebruari 2007 luas 200 m2 atas nama DANNY RUMBAYAN, didasarkan pada Penelitian Data Fisik dan Yuridis sesuai Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997;-----

- Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber tanggal 17 Pebruari 2014 Surat Ukur No. 00001/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014 luas 40 M2 atas nama ALTJE AGUSTINE NAYOAN, telah sesuai peraturan dan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997;-----
- Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber tanggal 17 Pebruari 2014 Surat Ukur No. 00002/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014 luas 60 M2 atas nama JABBAR TIPU, didasarkan atas Jual Beli No. 19/2014 tanggal 19 Pebruari 2014 yang dibuat di hadapan PPAT Sementara JOHNNY TENDEAN, AP.MP, telah sesuai peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997;-----

5 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang antara lain menyatakan Tergugat telah mengabaikan dan merugikan hak dan kepentingan hukum Penggugat, sehingga sangatlah beralasan hukum bahwa Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber tanggal 13 Maret 2007 Surat Ukur No. 19/Tounkuramber/2007 tanggal 12 Pebruari 2007 luas 200 M2 atas nama DANNY RUMBAYAN, Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber tanggal 17 Pebruari 2014 Surat Ukur No. 00001/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari

2014 luas 40 M² atas nama ALTJE AGUSTINE NAYOAN, Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber tanggal 17 Pebruari 2014 Surat Ukur No. 00002/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014 luas 60 m2 atas nama JABBAR TIPU, haruslah dinyatakan batal atau tidak sah, Tergugat *tidak pernah* mengabaikan dan merugikan Penggugat, karena Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber tanggal 13 Maret 2007 Surat Ukur No. 19/Tounkuramber/2007 tanggal 12 Pebruari 2007 luas 200 M² atas nama DANNY RUMBAYAN, Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber tanggal 17 Pebruari 2014 Surat Ukur No. 00001/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014 luas 40 M² atas nama ALTJE AGUSTINE NAYOAN, Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber tanggal 17 Pebruari 2014 Surat Ukur No. 00002/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014 luas 60 M² atas nama Hama JABBAR TIPU, yang diterbitkan Tergugat tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga Sertipikat tersebut adalah sah dan berharga yang dilindungi oleh undang-undang;-----

Adapun Riwayat tanah sesuai data dan informasi yang kami temui dari Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber adalah sebagai berikut :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada Tahun 1990, tanah tersebut dikuasai oleh D. Kopalit, Jongky Y.R. Paruntu dan Rio Paruntu ;
 - Pada tahun 2007, tanah tersebut beralih kepada Frans Rumbayan berdasarkan Akta Jual Beli No. 50/JB/T/II/2007 tanggal 6 Februari 2007 yang dibuat dihadapan Yvone Jane Mewengkang, SH;-----
 - Pada tahun 2008, tanah tersebut dikuasai oleh DANNY RUMBAYAN berdasarkan Akta Jual Beli No. 175/2008 tanggal 05 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Drs. Dolfie J. Kuron, MBA, PPAT Sementara;-----
 - Pada tahun 2014 tanah tersebut dikuasai oleh ALTJE AGUSTINE NAYOAN berdasarkan Akta Jual Beli No. 20/2014 tanggal 19 Pebruari 2014 yang dibuat dihadapan JOHNNY TENDEAN , AP.MAP, PPAT Sementara;-----
 - Pada tahun 2014 tanah tersebut dikuasai oleh JABBAR TIPU berdasarkan Akta Jual Beh No. 19/2014 tanggal 19 Pebruari 2014 yang dibuat dihadapan JOHNNY TENDEAN , AP.MAP, PPAT Sementara;-----
- 6 Bahwa gugatan Penggugat terhadap Sertipikat Hak Milik No. 209/ Tounkuramber, Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, Sertipikat Hak Milik No. 235/ Tounkuramber adalah tidak berdasar, karena Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, Sertipikat Hak Milik

No. 234/Tounkuramber, Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber diterbitkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan tidak bertentangan dengan azas-azas umum pemerintahan yang balk yaitu Azas Kepastian Hukum, Azas Kecermatan dan Azas Profesionalitas, sehingga tidak memenuhi kriteria yang dipersangkakan Penggugat yaitu pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang persyaratan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, Sertipikat Hak Milik No. 234/ Tounkuramber, Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber diterbitkan berdasarkan peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 28 ayat (3) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dengan demikian gugatan Penggugat adalah tidak layak untuk disidangkan di Majelis Tata Usaha Negara sehingga sudah selayaknya gugatan tersebut ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;-----

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

DALAM EKSEPSI :-----

- Menerima Eksepsi Tergugat, dan-----
- Menyatakan Gugatan Para Penggugat ditolak;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
 - Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounguramber tanggal 13 Maret 2007 Surat Ukur No. 19/Tounguramber/2007 tanggal 12 Pebruari 2007 luas 200 m2 atas nama DANNY RUMBAYAN, Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounguramber tanggal 17 Pebruari 2014 Surat Ukur No. 00001/Tounguramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014 luas 40 M² atas nama ALTJE AGUSTINE NAYOAN, Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounguramber tanggal 17 Pebruari 2014 Surat Ukur No. 00002/Tounguramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014 luas 60 M² atas nama JABBAR TIPU;-----
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara;-----

Apabila Majelis Hakim PTUN Manado berpendapat lain, Tergugat mengharapkan Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);-----

Menimbang, bahwa pihak ketiga atas nama ALTJE AGUSTINE NAJOAN dan JABBAR TIPU, telah mengajukan permohonan intervensi pada tanggal 28 Agustus 2014 dan atas permohonan intervensi tersebut, telah diterima dan ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 melalui Putusan Sela pada tanggal 04 September 2014;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan Jawaban pada tanggal 11 September 2014 yang isinya adalah sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI ;-----

A. Kewenangan mengadili ;-----

1. Bahwa dalil gugatan menjelaskan Penggugat adalah ahli waris dan atau istri dari Frans Rumbayan (Pemegang Hak SHM No. 209/Tounguramber, tanggal 13 Maret 2007), kemudian dipisahkan menjadi ketiga sertifikat hak milik (objek gugatan). Dengan demikian perkara ini lebih menitikberatkan pada masalah kepemilikan, sehingga seharusnya Penggugat mengajukan gugatan terlebih dahulu di Peradilan Umum;-----
2. Bahwa meskipun sengketa terjadi akibat adanya surat keputusan akan tetapi jika perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum;-----

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

3. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 memperoleh tanah objek sengketa sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan berdasarkan kepada Akta Jual Beli No. 20/2014 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Sementara Kabupaten JOHNY TENDEAN, AP. MAP; Dengan demikian Akta Jual Beli seharusnya Penggugat mengajukan gugatan di Peradilan Umum;-----

B. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas;-----

1. Bahwa gugatan Penggugat karena batas-batas tanah yang disertifikat hak milik menjadi objek sengketa tidak lengkap, sehingga dengan demikian mohon Majelis Hakim dapat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
2. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum diatas, dengan tidak diadakannya SHM No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007 sebagai objek gugatan dalam perkara ini, menyebabkan gugatan Penggugat kabur dan tidak

sempurna dalam perkara ini yang berakibat gugatan Penggugat tidak dapat diterima;----

DALAM POKOK PERKARA;-----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 bertetap kepada dalil-dalil dalam eksepsi dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara;-----
2. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 membantah keseluruhan dalil yang telah disampaikan Penggugat didalam gugatannya, kecuali sepanjang yang telah diakui secara tegas dalam jawaban pokok perkara ini;-----
3. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 selaku pihak yang sangat berkepentingan untuk turut serta dalam perkara Tata Usaha Negara ini yang diajukan oleh Penggugat atas objek sengketa;-----
4. Bahwa sedangkan Tergugat II Intervensi 1 memperoleh tanah objek sengketa berdasarkan kepada Akta Jual Beli No. 20/2014, tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dihadapan PPAT sementara Kabupaten Minahasa JOHNY TENDEAN AP, MAP;--
5. Bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, tanggal 17 Februari 2014, Surat Ukur Nomor 00001/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014, luas 40 m2 atas nama ALTJE AGUSTINE NAJOAN, telah memenuhi ketentuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat dan sesuai prosedur yang berlaku sebagaimana tersebut pada peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;-----

- 6. Bahwa sejak pembelian tanah objek sengketa tersebut Tergugat II Intervensi 1 telah menguasai secara fisik seluruh areal tanah objek sengketa dengan demikian patutlah secara hukum Tergugat II Intervensi 1 digolongkan atau dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh hukum;-----
- 7. Bahwa objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi 1 tidak ada yang merugikan Penggugat dan diproses sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku serta alas hak yang benar;-----

Berdasarkan dalil-dalil yang kami kemukakan diatas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, kiranya berkenan untuk mengambil keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

Dalam Eksepsi:-----

- Menerima eksepsi dari Tergugat II Intervensi 1 seluruhnya;-----

Dalam Pokok Perkara-----

- 1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;-----
- 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan Jawaban pada tanggal 11 September 2014 yang isinya adalah sebagai berikut :-----

Dalam Eksepsi;-----

A. Kewenangan mengadili ;-----

- 1. Bahwa dalil gugatan menjelaskan Penggugat adalah ahli waris dan atau istri dari Frans Rumbayan (Pemegang Hak SHM No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007), kemudian dipisahkan menjadi ketiga sertifikat hak milik (objek gugatan). Dengan demikian perkara ini lebih menitikberatkan pada masalah kepemilikan, sehingga seharusnya Penggugat mengajukan gugatan terlebih dahulu di Peradilan Umum;-----
- 2. Bahwa meskipun sengketa terjadi akibat adanya surat keputusan akan tetapi jika perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah maka gugatan harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 memperoleh tanah objek sengketa sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan berdasarkan kepada Akta Jual Beli No. 19/2014 tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dihadapan PPAT Sementara Kabupaten Minahasa JOHNY TENDEAN, AP. MAP; Dengan demikian Akta Jual Beli seharusnya Penggugat mengajukan gugatan di Peradilan Umum;-----

B. Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (obscur leibel);-----

1. Bahwa gugatan Penggugat karena batas-batas tanah yang disertifikat hak milik menjadi objek sengketa tidak lengkap, sehingga dengan demikian mohon Majelis Hakim dapat menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

2. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum diatas, dengan tidak diadakannya SHM No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007 sebagai objek gugatan dalam perkara ini, menyebabkan gugatan Penggugat kabur dan tidak sempurna dalam perkara ini yang berakibat gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA;-----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 bertetap kepada dalil-dalil dalam eksepsi dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ;----

2. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 membantah keseluruhan dalil yang telah disampaikan Penggugat didalam gugatannya, kecuali sepanjang yang telah diakui secara tegas dalam jawaban pokok perkara ini;-----

3. Bahwa Tergugat II Intervensi 2 selaku pihak yang sangat berkepentingan untuk turut serta dalam perkara Tata Usaha Negara ini yang diajukan oleh Penggugat atas objek sengketa;-----

4. Bahwa sedangkan Tergugat II Intervensi 2 memperoleh tanah objek sengketa berdasarkan kepada Akta Jual Beli No 19/2014, tanggal 19 Februari 2014 yang dibuat dihadapan PPAT sementara Kabupaten Minahasa JOHNY TENDEAN AP, MAP;-----

5. Bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber, tanggal 17 Februari 2014, Surat Ukur Nomor 00002/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014, luas 60 m2 atas nama JABBAR TIPU, telah memenuhi ketentuan syarat dan sesuai prosedur yang berlaku sebagaimana tersebut pada peraturan pemerintah nomr 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sejak pembelian tanah objek sengketa tersebut Tergugat II Intervensi 2 telah menguasai secara fisik seluruh areal tanah objek sengketa dengan demikian patutlah secara hukum Tergugat II Intervensi 2 digolongkan atau dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh hukum;-----
7. Bahwa objek sengketa atas nama Tergugat II Intervensi 2 tidak ada yang merugikan Penggugat dan diproses sesuai dengan prosedur hUKum yang berlaku serta alas hak yang benar;-----

Berdasarkan dalil-dalil yang kami kemukakan diatas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, kiranya berkenan untuk mengambil keputusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

Dalam Eksepsi-----

- Menerima eksepsi dari Tergugat II Intervensi 2 seluruhnya;-----

Dalam Pokok Perkara-----

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik secara lisan, dan atas Replik lisan tersebut pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta Tergugat II Intervensi 2 juga telah mengajukan Duplik lisan masing-masing dimuka persidangan pada tanggal 11 September 2014. Replik dan Duplik tersebut tidak perlu diuraikan lagi namun tetap merupakan bagian dalam Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa pihak ketiga atas nama DANNY RUMBAYAN, telah mengajukan Permohonan Intervensi pada tanggal 24 September 2014. Atas permohonan intervensi tersebut, telah diterima dan ditetapkan sebagai Tergugat II Intervensi 3 melalui Putusan Sela pada tanggal 01 Oktober 2014;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi 3 dikarenakan masuk sebagai pihak dalam perkara ini pada saat persidangan telah memasuki tahap/acara pembuktian sehingga tidak mengajukan Jawaban atau tanggapan atas gugatan Penggugat namun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim untuk menanggapi gugatan Penggugat dalam Kesimpulan:-----

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan 8 (delapan) alat bukti surat berupa foto copy surat yang telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado serta dicocokkan sesuai dengan aslinya maupun fotocopinya alat bukti surat tersebut diberi tanda P-1 sampai dengan P-8 yaitu sebagai berikut :

- 1 Bukti P.1 :Surat Nikah, tertanggal 4 Agustus 1971, antara FRANS RUMBAYAN dengan E. SRI GANDINI (fotocopi sesuai dengan Aslinya);-----
- 2 Bukti P.2 :----- Kutipan Akta Kelahiran No. 830/P/JT/1986, tanggal 24 Juni 1986 (fotocopi sesuai dengan Aslinya);-----
- 3 Bukti P.3 :-----Kartu Keluarga atas nama kepala keluarga FRANS RUMBAYAN (fotocopi sesuai dengan Aslinya);-----
- 4 Bukti P.4 :--Buku Tanah Hak Milik Nomor 209/Tounkuramber tanggal 13 Maret 2007 (fotocopi sesuai dengan fotocopinya);-----
- 5 Bukti P.5 :Surat Kematian FRANS RUMBAYAN No. 474.3/15/I/2009 (fotocopi sesuai dengan Aslinya);-----
- 6 Bukti P.6 :--- Kartu Tanda Penduduk atas nama FRANS RUMBAYAN (fotocopi sesuai dengan Aslinya);-----
- 7 Bukti P.7 :Surat Keterangan Kematian/Domisili atas nama FRANS RUMBAYAN (fotocopi sesuai dengan Aslinya);-----

- 8 Bukti P.8 :-----Kartu Tanda Penduduk atas nama E. Sri Gandini (fotocopi sesuai dengan Aslinya);-----

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat, dipersidangan pihak Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan atas nama RANOULA KOMIMBIN dan JOUKE KURON dan telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji sesuai dengan agamanya, yaitu sebagai berikut :-----

1. **RANOULA KOMIMBIN** ;-----
 - Bahwa tempat tinggal saksi dengan FRANS RUMBAYAN (Suami Penggugat) jaraknya kurang lebih 1 kilometer;-----
 - Bahwa Suami Penggugat atas nama FRANS RUMBAYAN meninggal dunia pada tanggal 09 Desember 2008 ;-----
 - Bahwa setahu saksi sebelum meninggal FRANS RUMBAYAN dalam keadaan/ menderita sakit jantung ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama dalam keadaan sakit, FRANS RUMBAYAN hanya bisa berjalan di dalam rumah ;-----
- Bahwa saksi mengetahui terjadi sengketa atas bidang tanah tersebut, setelah ada gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado ;-----
- Bahwa setahu saksi bidang tanah tersebut sudah diterbitkan sertifikat hak milik ;
- Bahwa dalam keadaan sakit jantung, FRANS RUMBAYAN sehari dari pagi sampai malam menjalani terapi minum jus dan tidak keluar rumah serta tidak bisa berbicara ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar antara FRANS RUMBAYAN dan DANNY RUMBAYAN (Tergugat II Intervensi 3) telah melakukan transaksi jual beli atas tanah sengketa tersebut ;-----

2. FARYATI JOUKE KURON;-----

- Bahwa tempat tinggal saksi dengan FRANS RUMBAYAN (Suami Penggugat) jaraknya kurang lebih 50 meter;-----
- Bahwa FRANS RUMBAYAN waktu keadaan sakit sebelum meninggal dunia tidak bisa berjalan ;-----
- Bahwa setiap hari dari tanggal 04 Desember 2008 sampai dengan tanggal 07 Desember 2008, saksi membawa daun sirih untuk mengobati FRANS RUMBAYAN selama dalam keadaan sakit ; -----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar FRANS RUMBAYAN bersama isterinya (Penggugat) pergi ke luar rumah untuk sesuatu urusan selama dalam keadaan sakit ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar FRANS RUMBAYAN menjual tanah tersebut kepada orang lain ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah melihat FRANS RUMBAYAN waktu dalam keadaan sakit melakukan tanda tangan surat ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar ceritera dari Penggugat, dimana antara FRANS RUMBAYAN dan DANNY RUMBAYAN ada melakukan transaksi jual beli atas tanah tersebut ;-----
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut telah bersertifikat hak milik atas nama FRANS RUMBAYAN ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat dipersidangan mengajukan 22 (dua puluh dua) alat bukti surat berupa foto copy surat yang telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado serta dicocokkan sesuai dengan aslinya, alat bukti surat tersebut diberi tanda T.1 – T.22, yaitu sebagai berikut:-----

1 Bukti

T-1 :Buku Tanah Hak Milik Nomor 209/Tounguramber tanggal 13 Maret 2007 (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

2 Bukti

T-2 :-Surat Ukur Nomor : 19/Tounguramber/2007 , Tanggal 12 Pebruari 2007 (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

3 Bukti T-3 :-Buku Tanah Hak Milik Nomor 234/Tounguramber tanggal 17 Pebruari 2014 (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

4 Bukti

T-4 :--- Surat Ukur Nomor : 00001/Tounguramber/2014 , Tanggal 07 Pebruari 2014 (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

5 Bukti

T-5 :-- Buku Tanah Hak Milik Nomor 235/Tounguramber tanggal 17 Pebruari 2014 (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

6 Bukti

T-6 :--- Surat Ukur Nomor : 00002/Tounguramber/2014 , Tanggal 07 Pebruari 2014 (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

7 Bukti

T-7 :Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas nama DANNY RUMBAYAN (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

8 Bukti

T-8 :Kartu Tanda Penduduk atas nama DANNY RUMBAYAN (fotocopi sesuai dengan fotoclinya);-----

9 Bukti T-9 :- Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga : DANNY RUMBAYAN (fotocopi sesuai dengan fotocopynya);-----

10 Bukti

T-10 : Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas nama ALTJE AGUSTINE NAYOAN (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

11 Bukti

T-11 : Kartu Tanda Penduduk atas nama DANNY RUMBAYAN (fotocopi sesuai dengan fotocopynya);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Bukti

T-12 : Kartu Tanda Penduduk atas nama WENDA SOPUTAN (fotocopi sesuai dengan fotocopinya);-----

13 Bukti

T-13 : Kartu Tanda Penduduk atas nama ALTJE AGUSTINE NAYOAN (fotocopi sesuai dengan fotocopinya);-----

14 Bukti

T-14 : Kartu Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga : DANNY RUMBAYAN (fotocopi sesuai dengan fotocopinya);-----

15 Bukti

T-15 : Kartu Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga : FREDDY RUMATE (fotocopi sesuai dengan fotocopinya);-----

16 Bukti

T-16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2013 (fotocopi sesuai dengan fotocopinya);-----

17 Bukti

T-17 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Nama Wajib Pajak : ALTJE AGUSTINE NAYOAN (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

18 Bukti

T-18 : Akta Jual Beli Nomor : 20/2014, Tanggal 19 Pebruari 2014 (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

19 Bukti

T-19 : Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak atas nama JABBAR TIPU (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

20 Bukti

T-20 : Kartu Tanda Penduduk atas nama JABBAR TIPU (fotocopi sesuai dengan fotocopinya);-----

21 Bukti

T-21 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Nama Wajib Pajak : JABBAR TIPU (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

22 Bukti

T-22 : Akta Jual Beli Nomor : 19/2014, Tanggal 19 Pebruari 2014 (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi 1 dipersidangan telah mengajukan 7 (tujuh) alat bukti surat berupa foto copy surat yang telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado serta dicocokkan sesuai dengan aslinya maupun fotocopinya alat bukti surat tersebut diberi tanda T.II.INT.1-1 sampai dengan T.II.INT.1-7 yaitu sebagai berikut :-----

- 1 Bukti T.II.Int.1-1 :Sertifikat Hak Milik Nomor 209/Tounkuramber tanggal 13 Maret 2007 (fotocopi sesuai dengan aslinya ;-----
- 2 Bukti T.II.Int.1-2 :Sertifikat Hak Milik Nomor 234/Tounkuramber tanggal 17 Pebruari 2014 (fotocopi sesuai dengan aslinya ;-----
- 3 Bukti T.II.Int.1-3 :Akta Jual Beli Nomor : 20/2014, Tanggal 19 Pebruari 2014 (fotocopi sesuai dengan fotocopinya ;-----
- 4 Bukti T.II.Int.1-4 :Surat Keterangan Lunas, dari Bank Mega Syariah, Tertanggal 10 September 2013 (fotocopi sesuai dengan fotocopinya ;-----
- 5 Bukti T.II.Int.1-5 :Akta Perkawinan No. 202/Mhs/1993, Tanggal 02 Juli 1993 (fotocopi sesuai dengan fotocopinya ;-----
- 6 Bukti T.II.Int.1-6 :Surat Pernyataan atas nama JERRY REY dan YOULA RUMBAYAN (fotocopi sesuai dengan fotocopinya ;-----
- 7 Bukti T.II.Int.1-7 :Surat Pernyataan atas nama DANNY RUMBAYAN dan WENDA YUNITA SOPUTAN (fotocopi sesuai dengan fotocopinya ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi 2 dipersidangan telah mengajukan 2 (dua) alat bukti surat berupa foto copy surat yang telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado serta dicocokkan sesuai dengan aslinya alat bukti surat tersebut diberi tanda T.II.INT.2.1 sampai dengan T.II.INT.2.2 yaitu sebagai berikut :-----

- 1 Bukti T.II.Int.2-1 : Sertifikat Hak Milik Nomor 235/Tounkuramber tanggal 17 Pebruari 2014 (fotocopi sesuai dengan aslinya ;-----
- 2 Bukti
T.II.Int.2-2 : ----- Akta Jual Beli Nomor : 19/2014, Tanggal 19 Pebruari 2014 (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 3 dipersidangan telah mengajukan 3 (tiga) alat bukti surat berupa foto copy surat yang telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado serta dicocokkan sesuai dengan aslinya maupun fotocopinya alat bukti surat tersebut diberi tanda T.II.INT.3-1 sampai dengan T.II.INT.3-2 yaitu sebagai berikut :-----

- 1 Bukti T.II.Int.3-1 :Akta Jual Beli Nomor : 1752014, Tanggal 05 Desember 2014 (fotocopi sesuai dengan fotocopinya) ;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bukti T.II.Int.3-2 :-----Surat Pernyataan atas nama JERRY REY dan YOULA RUMBAYAN (fotocopi sesuai dengan fotocopinya ;-----
- 3 Bukti T.II.Int.3-3 :-----Kartu Keluarga, Kartu Tanda Penduduk atas nama DANNY RUMBAYAN dan WENDA SOPUTAN (fotocopi sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 tidak mengajukan saksi meskipun telah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim untuk mengajukan saksi;-----

Menimbang, bahwa para pihak mengajukan Kesimpulan secara lisan dihadapan persidangan pada tanggal 01 Desember 2014. Kesimpulan Penggugat, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2, Tergugat II Intervensi 3 tersebut tidak perlu diuraikan lagi namun tetap merupakan bagian dalam Putusan ini;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan suatu apapun lagi dan mohon Putusan;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam gugatannya tertanggal 04 Juli 2014 yang termuat pula dalam duduk sengketa diatas;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek gugatan dalam sengketa ini dan dimohonkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta memerintahkan Tergugat untuk mencabutnya adalah;-----

- 1 *Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007, Luas 200 M2 atas nama Danny Rumbayan, (Vide bukti T.1 dan T.II.Int.1.1), Untuk selanjutnya disebut objek sengketa pertama;-----*
- 2 *Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00001/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014, luas 40 M2 atas nama Altje Agustine Nayoan, (Vide bukti T.II.Int.1.2), Untuk selanjutnya disebut objek sengketa kedua;-----*

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

3 Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber, tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00002/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014, luas 60 M2 atas nama Jabbar Tipu, (Vide bukti T.II.Int.2.1), Untuk selanjutnya disebut objek sengketa ketiga;-----

Selanjutnya secara bersama-sama disebut dengan ketiga objek sengketa;-

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengajukan Jawaban

tertanggal 11 September 2014, masing-masing selain menanggapi gugatan, juga mengajukan eksepsi;-----

Menimbang, bahwa terhadap masuknya Danny Rumbayan sebagai pihak dalam perkara ini telah disikapi oleh Majelis Hakim melalui Putusan Sela tertanggal 14 Oktober 2014 dan mendudukan Danny Rumbayan sebagai Tergugat II Intervensi 3, namun oleh karena masuknya Danny Rumbayan sebagai pihak Tergugat II Intervensi 3 dalam perkara ini pada saat memasuki acara pembuktian, maka oleh Majelis Hakim Tergugat II Intervensi 3 diberi kesempatan untuk mengajukan sanggahan/bantahan terhadap gugatan Penggugat pada saat kesimpulan dan pada saat sidang tertanggal 1 Desember 2014 melalui kuasa hukumnya Tergugat II Intervensi telah menyampaikan kesimpulan secara lisan yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan eksepsi dan pokok sengketa, terlebih dahulu akan mempertimbangkan aspek formal pengajuan gugatan sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa adapun yang dipertimbangkan terkait aspek formal tersebut, menurut Majelis Hakim adalah mengenai kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo*; -----

Menimbang, bahwa untuk menilai adanya kepentingan mengajukan gugatan, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan, "*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan....*";-----

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 pada pokoknya menyatakan, "*...hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara....*";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim arti kepentingan secara substantif adalah nilai yang dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan ada tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa. Berdasarkan pertimbangan rumusan

kepentingan tersebut, maka untuk menilai ada tidaknya kepentingan Penggugat, haruslah dinilai terlebih dahulu ada tidaknya hubungan hukum yang bersifat langsung antara Penggugat dengan ketiga keputusan objek sengketa *a quo*; -----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan pada pokoknya bahwa semasa hidupnya suami Penggugat Frans Rumbayan pernah membeli sebidang tanah seluas 200 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007 berdasarkan Akta Jual beli dihadapan Notaris/PPAT Tineke Y.J. Mewengkan, S.H pada tahun 2007 (*dalil gugatan Penggugat pada angka 3 halaman 2*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga mendalilkan dalam gugatannya pada pokoknya bahwa sejak dibeli tanah tersebut oleh suami Penggugat Frans Rumbayan serta Penggugat selaku isteri dari Frans Rumbayan tidak pernah melakukan perbuatan hukum jual beli terhadap bidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007 kepada Danny Rumbayan ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007 telah dilakukan pemisahan/peralihan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00001/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014, luas 40 M2 dan Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber, tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00002/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014, luas 60 M2 berdasarkan jual beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemisahan/peralihan tersebut Penggugat yang merupakan ahli waris dari Almarhum Frans Rumbayan selaku pemegang hak Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007 merasa sangat keberatan dan merasa sangat dirugikan kepentingannya akibat diterbitkannya ketiga objek sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian data bukti T-1 dan bukti T.II.Int.1.1 berupa Buku Tanah dan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur Nomor : 19/Tounguramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007 pada kolom pencatatan peralihan haknya dapat diketahui bahwa telah terjadi peralihan hak berdasarkan Akta Jual beli dihadapan Notaris/PPAT Tineke Y.J. Mewengkan, S.H pada tahun 2007 dimana Frans Rumbayan (Suami

Penggugat) telah membeli sebidang tanah seluas 200 M2 dengan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounguramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounguramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007, dari seorang yang bernama D. Kopalit, Jongky, Y. R. Paruntu dan Rio Paruntu. Hal mana didalilkan oleh Penggugat bahwa setelah dibeli tanah tersebut tidak pernah dialihkan dan juga tidak pernah dilakukan pemisahan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa antara Penggugat dan ketiga objek sengketa *a quo* terdapat hubungan hukum secara langsung, sehingga Penggugat mempunyai kepentingan untuk mempersoalkan keabsahan ketiga objek sengketa dengan mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu syarat formal untuk pengajuan gugatan terpenuhi, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 sebagai berikut :-----

I DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam surat jawaban selain menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat juga mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut : -----

- Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili.-----
- Eksepsi mengenai Tenggang waktu pengajuan gugatan.-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi 3 tidak mengajukan Eksepsi dalam tanggapannya secara lisan pada saat kesimpulan pada tanggal 1 Desember 2014;-----

Menimbang, bahwa dalil-dalil dari setiap eksepsi Tergugat tersebut diatas adalah sebagaimana telah termuat sebelumnya dalam duduk sengketanya di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 1 dalam surat jawaban telah mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut :-----

- Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili.-----
- Eksepsi mengenai Gugatan Kabur (*obscur libel*).-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalil-dalil dari setiap eksepsi Tergugat II Intervensi 1 tersebut diatas adalah sebagaimana telah termuat sebelumnya dalam duduk sengketanya di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 2 dalam surat jawaban juga telah mengajukan eksepsi-eksepsi sebagai berikut : -----

- Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili.-----
- Eksepsi mengenai Gugatan Kabur (*obscur libel*).-----

Menimbang, bahwa dalil-dalil dari setiap eksepsi Tergugat II Intervensi 2 tersebut di atas adalah sebagaimana telah termuat sebelumnya dalam duduk sengketanya di atas;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat maupun oleh pihak Tergugat II Intervensi 1 dan pihak Tergugat II Intervensi 2 didalam surat jawabannya tersebut oleh pihak Penggugat telah dibantah dengan tegas dalam Repliknya yang diajukan secara lisan tertanggal 11 September 2014;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 maupun bantahan dari Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan secara berturut-turut sebagai berikut:-----

- **Eksepsi mengenai Kewenangan Mengadili.**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi pertama Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai Kewenangan Mengadili Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur, "*Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama*"; -----

Menimbang, bahwa ketentuan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur, bahwa yang dimaksud dengan:-----

"Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Menimbang, bahwa dari rumusan Pasal 1 angka 10 dan Pasal 50 tersebut di atas, dapat ditarik suatu kesimpulan hukum bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara hanya berwenang memeriksa dan memutus sengketa tata usaha negara yang objek sengketanya adalah berupa keputusan tata usaha negara; -----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan keputusan tata usaha negara adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:-----

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

Menimbang, bahwa setelah mencermati ketiga objek sengketa *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwa ketiga objek sengketa yang digugat oleh Penggugat tersebut, telah memenuhi seluruh unsur-unsur kumulatif dari ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan pula yang dikecualikan menurut Pasal 2 Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, mengenai kewenangan memeriksa dan memutus sengketa *in litis*, Majelis Hakim berpendapat bahwa ketiga objek sengketa dapat diuji dan menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara untuk memeriksa dan memutusnya, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Manado berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, sehingga terhadap eksepsi pertama Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 mengenai Kewenangan Mengadili patut untuk ditolak; -----

- **Eksepsi mengenai Tenggang waktu pengajuan gugatan.**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua Tergugat mengenai Tenggang waktu pengajuan gugatan Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang menentukan “gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang 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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”, dalam penjelasan Pasal 55 tersebut, menyatakan:

“bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat.... Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus

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

Menimbang, bahwa dilihat dari tanggal terbitnya ketiga objek sengketa telah melampaui sembilan puluh hari, namun demikian Penggugat adalah pihak yang tidak dituju langsung oleh ketiga objek sengketa *a quo*, sehingga untuk menentukan jangka waktu pengajuan gugatan terhadap pihak ketiga yang tidak dituju langsung, maka Majelis Hakim melakukan pendekatan hukum melalui kaidah hukum yang terdapat dalam yurisprudensi ;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. No. 5K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993; Reg. No. 41 K/TUN/1994, tanggal 10 November 1994; dan Reg. No. 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002, yang mana dalam Yurisprudensi tetap tersebut memuat kaidah hukum, *“tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya adalah sembilan puluh hari dihitung secara kasuistis sejak mengetahui akan adanya keputusan yang merugikan kepentingannya tersebut.”* ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam uraian eksepsinya mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan mendalilkan pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat telah lewat waktu karena Tergugat menerbitkan objek sengketa sejak tanggal 13 Maret 2007, sedangkan gugatan Penggugat diajukan pada tanggal 04 Juli 2014 sehingga melebihi 90 (sembilan puluh) hari ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi ketiga objek sengketa *a quo* adalah Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounguramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounguramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007 beserta pemisahan dari sebagian Sertipikat Hak Milik *a quo*, oleh karenanya menurut Majelis Hakim yang harus dijadikan tolak ukur adalah sejak kapan diketahuinya ketiga objek sengketa *a quo* dan bukanlah dihitung sejak tanggal penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounguramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounguramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007 ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa baru mengetahui adanya ketiga objek sengketa pada tanggal 23 Juni 2014 ketika



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa (*In casu Tergugat*) ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang baru mengetahui ketiga objek sengketa *a quo* pada tanggal 23 Juni 2014 ternyata tidak ada fakta yang terungkap di dalam persidangan yang menyatakan bahwa Penggugat mengetahui ketiga objek sengketa *a quo* sebelumnya; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat mengetahui secara kasuistis ketiga objek sengketa pada tanggal 23 Juni 2014 dan pada saat itu pula merasa kepentingannya dirugikan;-----

Menimbang, bahwa dengan menghubungkan tanggal diketahuinya ketiga objek sengketa secara kasuistis oleh Penggugat yaitu pada tanggal 23 Juni 2014 dengan tanggal didaftarkannya gugatan Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 04 Juli 2014, maka gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu sembilan puluh hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap eksepsi Kedua Tergugat mengenai Tenggang waktu pengajuan gugatan patut untuk ditolak ; -----

- **Eksepsi mengenai Gugatan Kabur (*obscuur libel*).**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kedua Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 yang mendalilkan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah gugatan Penggugat kabur atau tidak telah diatur dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan : “Gugatan harus memuat :-----

- a Nama, Kewarganegaraan, Tempat tinggal, dan Pekerjaan Penggugat atau kuasanya.-----
- b Nama jabatan. tempat kedudukan tergugat.-----
- c Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh pengadilan”.-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti secara cermat gugatan Penggugat ternyata dalam gugatan Penggugat telah tercantum nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan Penggugat maupun kuasanya demikian juga telah tercantum nama jabatan dan tempat kedudukan tergugat serta telah pula tercantum dasar atau alasan gugatan dan hal diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Manado ;-----

Menimbang, bahwa terkait letak tanah ketiga objek sengketa *a quo* juga telah diuraikan dalam gugatan Penggugat yang menyatakan letak tanah didalam ketiga obyek sengketa *a quo* berada di Desa/Kelurahan Tounkuramber, Kecamatan Tondano Barat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara. Hal mana sepanjang mengenai letak tanah tersebut oleh para pihak diakui kebenarannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim menilai gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan Pasal 56 ayat(1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan, terhadap eksepsi kedua Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 tentang gugatan kabur tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi-Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah dinyatakan ditolak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Pokok Perkaranya, sebagaimana diuraikan dibawah ini:-----

II. DALAM POKOK PERKARA:-----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai dalam duduknya sengketa tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa adapun alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah karena tindakan Tergugat yang menerbitkan ketiga objek sengketa telah melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 dalam jawabannya yang pada pokoknya membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dengan mengemukakan bahwa Tergugat dalam menerbitkan ketiga objek sengketa telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-8, serta telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang bernama Ranoula Komimbin dan Faryati Youke Kuron telah menyampaikan keterangan dibawah sumpah untuk selengkapnya merujuk pada Berita Acara Persidangan Saksi ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-22, akan tetapi dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan perkara ini tidak mengajukan Saksi meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi 1 telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II.Int.1.1 sampai dengan T.II.Int.1.7, akan tetapi dalam persidangan perkara ini tidak mengajukan Saksi meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II.Int.2.1 sampai dengan T.II.Int.2.2, akan tetapi dalam persidangan perkara ini tidak mengajukan Saksi meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi 3 telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II.Int.3.1 sampai dengan T.II.Int.3.4, akan tetapi dalam persidangan perkara ini tidak mengajukan Saksi meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim ; -----

Menimbang, bahwa dalam proses pembuktian dan mempertimbangkan bukti-bukti tersebut, Majelis Hakim mengacu kepada ketentuan Pasal 100 *Jo.* Pasal 107 Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim serta menggunakan tolak ukur sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 yaitu apakah keputusan objek sengketa *a quo* diterbitkan dengan melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ataukah tidak;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban, bukti-bukti surat dan saksi, kesimpulan, serta segala hal yang terjadi dalam persidangan, Majelis Hakim memperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut : -----

- Bahwa Pada tahun 2007 Almarhum Frans Rumbayan membeli sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007 luas tanah 200 M2 dari pemegang hak sebelumnya bernama D. Kopalit, Jongky Y. R. Paruntu dan Rio Paruntu dihadapan PPAT Tineke Y. J. Mewengkang, S.H. tanggal 6 Pebruari 2007 (*Vide* bukti T.1 dan Bukti T.II.Int.1.1) ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sesuai dengan bukti surat P-1 dan bukti P-3 ditambah dengan keterangan 2 (dua) orang Saksi Penggugat bernama Rondula Komimbin dan Faryati Youke Kuron dapat diketahui bahwa Penggugat adalah isteri dari Almarhum Frans Rumbayan ;-----
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007 luas tanah 200 M2 selanjutnya pada kolom pencatatan peralihan haknya dicantumkan telah beralih kepada Danny Rumbayan berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Sementara Drs. Dolfie. J. Kuron, MBA, tanggal 5 Desember 2008 (*Vide* bukti T.1 dan Bukti T.II.Int.1.1) ;-----
- Bahwa berdasarkan bukti surat P.7 dihubungkan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat dapat diketahui bahwa Frans Rumbayan meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2008 dan sebelum meninggal dunia Almarhum Frans Rumbayan dalam keadaan sakit ;-----
- Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007 luas tanah 200 M2 kemudian dilakukan pemisahan menjadi Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00001/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014, luas 40 M2 (objek sengketa kedua) dan Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber, tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00002/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014, luas 60 M2 (objek sengketa ketiga). (*Vide* bukti T,1, T.II.Int.1.1, T.II.Int.1.2 dan T.II.Int.2.1) ;-----
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounkuramber, tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00001/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014, luas 40 M2 kemudian oleh Danny Rumbayan dijual kepada Altje Agustine Nayoan berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Sementara Johny Tendean, AP. MAP, tanggal 19 Pebruari 2014 (*Vide* bukti T.18 dan T.II.Int.1.2) ;-----
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounkuramber, tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00002/Tounkuramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014, luas 60 M2 kemudian oleh Danny Rumbayan dijual kepada Jabbar Tipu berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Sementara Johny Tendean, AP. MAP, tanggal 19 Pebruari 2014 (*Vide* bukti T.22 dan T.II.Int.2.1) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di Persidangan, maka menurut Majelis Hakim persengketaan antara para pihak yang masih merupakan permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah "Apakah tindakan Tergugat dalam penerbitan ketiga objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan yang berlaku atau asas-asas umum pemerintahan yang baik?;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah penerbitan ketiga objek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang

berlaku atau asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka Majelis Hakim akan mengujinya ditinjau dari aspek kewenangan, prosedur dan substansi diterbitkannya objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dari segi kewenangan Tergugat dalam menerbitkan ketiga objek sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa “*untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah*” ;

Menimbang, bahwa ketiga objek sengketa tersebut diterbitkan oleh Tergugat setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah , sehingga untuk mengujinya haruslah dipergunakan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur “*Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Dan Pasal 6 ayat (1) menyatakan bahwa “tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan”*”;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah tersebut, mengatur “*Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi: a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya*” ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal-pasal tersebut diatas, menurut Majelis Hakim bahwa yang berwenang melakukan pendaftaran peralihan hak atas bidang tanah maupun pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya adalah Kepala Kantor Pertanahan yang meliputi wilayah letak bidang tanah berada, sebagai bagian dari kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati ketiga objek sengketa yang pada intinya menyangkut pencatatan peralihan hak beserta pemisahan Sertipikat Hak Milik tersebut dapat diketahui letak bidang tanahnya berada di Kelurahan Tounkuramber, Kecamatan Tondano



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, Kabupaten Minahasa, Propinsi Sulawesi Utara sehingga menurut Majelis Hakim ketiga objek sengketa berada dalam yuridiksi Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa;

Menimbang, bahwa dengan demikian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa (*In Casu Tergugat*) berdasarkan kewenangan secara atributif yang diberikan oleh Peraturan Perundang-undangan dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berwenang menerbitkan ketiga objek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi prosedural maupun substansial penerbitan ketiga objek sengketa sebagai berikut ;-----

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi prosedural maupun substansial penerbitan objek sengketa pertama, sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa latar belakang diterbitkannya objek sengketa pertama adalah dikarenakan adanya Akta Jual Beli dihadapan PPAT Sementara Drs. Dolfie. J. Kuron, MBA, tanggal 05 Desember 2008 yang dilakukan oleh Frans Rumbayan selaku pihak penjual kepada Danny Rumbayan selaku pihak pembeli dan kemudian oleh Tergugat didaftarkan peralihan haknya sesuai permohonan pendaftaran peralihan hak yang dimohonkan oleh Danny Rumbayan (Tergugat II Intervensi 3). (*Vide* bukti T.1, T.7 dan bukti T.II.Int.1.1) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa :-----

“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” ;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 38 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa :-----

“Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu” ; -----

Menimbang, bahwa lebih lanjut Pasal 45 angka 1 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa :-----

(1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :-----

b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2); -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dalam uraian gugatannya telah mendalilkan pada pokoknya bahwa Frans Rumbayan (suami Penggugat) semasa hidupnya pernah membeli sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007 luas tanah 200 M2 dari pemegang hak sebelumnya bernama D. Kopalit, Jongky Y. R. Paruntu dan Rio Paruntu dihadapan PPAT Tineke Y. J. Mewengkan, S.H. tanggal 6 Pebruari 2007 dan terhadap bidang tanah tersebut tidak pernah dialihkan kepada siapapun ; ----

Menimbang, bahwa dari bukti surat P.7 dihubungkan dengan keterangan 2 (dua) orang saksi Penggugat dapat diketahui bahwa Frans Rumbayan telah meninggal dunia pada tanggal 9 Desember 2008 dan sebelum meninggal dunia Almarhum Frans Rumbayan dalam keadaan sakit, sehingga dengan didasarkan oleh fakta hukum tersebut Penggugat membantah bahwa pada tanggal 5 Desember 2008 Frans Rumbayan beserta Penggugat selaku isteri Frans Rumbayan telah melakukan perbuatan hukum berupa penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Sementara Drs. Dolfie. J. Kuron, MBA sebagaimana yang tercantum pada kolom pencatatan peralihan hak pada bukti T.1 dan Bukti T.II.Int.1.1 ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perkara ini pihak Tergugat II Intervensi 3 telah mengajukan bukti surat T.II.Int.3.1 berupa Akta Jual Beli dihadapan PPAT Sementara Drs. Dolfie. J. Kuron, MBA, tanggal 05 Desember 2008 yang dijadikan dasar oleh Tergugat untuk menerbitkan objek sengketa pertama (*Vide* bukti T.1 dan Bukti T.II.Int.1.1) ; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat T.II.Int.3.1 tersebut ternyata hanya merupakan fotocopi tanpa dapat diperlihatkan asli ataupun salinannya dimuka sidang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan hal tersebut oleh pihak Penggugat telah dibantah kebenarannya, oleh karena itu Majelis Hakim telah membebankan

pembuktian kepada Kuasa Tergugat maupun kepada Tergugat II Intervensi untuk dapat membuktikan asli atau salinan resmi Akta Jual Beli dihadapan PPAT Sementara Drs. Dolfie. J. Kuron, MBA, tanggal 05 Desember 2008 yang dijadikan dasar oleh Tergugat untuk menerbitkan objek sengketa pertama ; -----

Menimbang, bahwa akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 37 angka 1, Pasal 38 angka 1 dan Pasal 45 angka 1 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dijadikan dasar oleh pihak Tergugat untuk menerbitkan objek sengketa pertama menurut Majelis Hakim haruslah merupakan Asli dari Akta dimaksud yang disampaikan oleh PPAT yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa meskipun Majelis Hakim telah memerintahkan, namun hingga perkara ini diputus Tergugat maupun Tergugat II Intervensi 3 tidak dapat membuktikan asli atau salinan resmi Akta Jual Beli dihadapan PPAT Sementara Drs. Dolfie. J. Kuron, MBA, tanggal 05 Desember 2008 serta tidak ada pula saksi yang diajukan pihak Tergugat maupun Tergugat II Intervensi 3 untuk menguatkan kebenaran dari Akta tersebut, bahkan Majelis Hakim telah pula mengupayakan dengan memanggil Drs. Dolfie. J. Kuron, MBA secara patut untuk didengar keterangannya sebagai saksi, akan tetapi yang bersangkutan tidak hadir dalam persidangan ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim pada prinsipnya kekuatan bukti suatu alat bukti surat terletak pada akta aslinya. Tindakan, foto copy, dan salinan akta, hanya dapat dipercaya apabila tindakan, foto copy dan salinan itu sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dan Tergugat II Intervensi 3 tidak dapat membuktikan asli atau salinan resmi bukti surat T.II.Int.3.1 berupa Akta Jual Beli dihadapan PPAT Sementara Drs. Dolfie. J. Kuron, MBA, tanggal 05 Desember 2008, maka Majelis Hakim berkeyakinan secara hukum bahwa bukti surat T.II.Int.3.1 dimaksud tidak pernah dibuat dan tidak pernah ada, sehingga seharusnya Tergugat menolak melakukan pendaftaran peralihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 45 angka 1 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat dan berkeyakinan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa pertama berupa Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 209/ Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor :



19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007, Luas 200 M2 atas nama Danny Rumbayan berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Sementara Drs. Dolfie. J. Kuron, MBA, tanggal 05 Desember 2008 baik secara prosedur maupun sustansialnya telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 angka 1, Pasal 38 angka 1 dan Pasal 45 angka 1 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi prosedural maupun subtansial penerbitan objek sengketa kedua dan objek sengketa ketiga secara bersama-sama, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian data bukti bukti T.1, T.7, T.II.Int.1.1, T.II.Int.1.2 dan T.II.Int.2.1 diperoleh fakta hukum bahwa penerbitan objek sengketa kedua dan objek sengketa ketiga merupakan pemisahan dari sebagian luas tanah dari objek sengketa pertama yang dimohonkan oleh Danny Rumbayan (Tergugat II Intervensi 3) ;

Menimbang, bahwa ketentuan yang mengatur menyangkut pemisahan sertifikat diatur dalam Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ; -----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan :-----

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula ; -----
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan cacatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut ; -----
- (3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa kedua oleh Danny Rumbayan dijual kepada Altje Agustine Nayoan berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Sementara Johnny Tendean, AP. MAP, tanggal 19 Pebruari 2014 (Vide bukti T.18 dan T.II.Int.1.2), sedangkan objek sengketa ketiga oleh Danny Rumbayan dijual



kepada Jabbar Tipu berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Sementara Johny Tendean, AP. MAP, tanggal 19 Pebruari 2014 (*Vide* bukti T.22 dan T.II.Int.2.1) ; --

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian pertimbangan hukum diatas, menurut Majelis Hakim oleh karena tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa pertama berupa Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounkuramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounkuramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007, Luas 200 M2 atas nama Danny Rumbayan berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Sementara Drs. Dolfie. J. Kuron, MBA, tanggal 05 Desember 2008 baik secara prosedur maupun sustansialnya telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 angka 1, Pasal 38 angka 1 dan Pasal 45 angka 1 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka dengan sendirinya objek sengketa kedua dan objek sengketa ketiga baik secara prosedur maupun sustansialnya telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dikarenakan proses pemisahan sertifikat *a quo* tidak didasarkan atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah di uraikan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat dan berkeyakinan menurut hukum, bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa pertama (bukti T.1 dan T.II.Int.1.1) secara prosedur maupun sustansialnya telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 37 angka 1, Pasal 38 angka 1 dan Pasal 45 angka 1 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sedangkan objek sengketa kedua (bukti T.II.Int.1.2) dan objek sengketa ketiga (bukti T.II.Int.2.1) secara prosedur maupun sustansialnya telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 49 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, karenanya ketiga objek sengketa harus dinyatakan batal, sehingga tuntutan Penggugat dalam petitem gugatan angka 2 dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena ketiga objek sengketa telah dinyatakan batal, maka kepada Tergugat diperintahkan untuk mencabut dan atau mencoret ketiga objek sengketa, dengan demikian tuntutan Penggugat angka 3 juga dikabulkan ;-----

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan tersebut diatas, Majelis berkesimpulan bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat telah terbukti untuk seluruhnya dan karenanya gugatan Penggugat harus dikabulkan untuk seluruhnya; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, maka menurut ketentuan Pasal 110 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka kepada Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti selebihnya setelah Majelis Hakim mempertimbangkan alat bukti tersebut ternyata tidak relevan sehingga harus dikesampingkan, akan tetapi tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam perkara ini ;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

M E N G A D I L I :

I. DALAM EKSEPSI-----

- Menolak Eksepsi Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2;

II. DALAM POKOK SENGKETA

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
- 2 Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa :
 - a Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounguramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounguramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007, Luas 200 M2 atas nama Danny Rumbayan ; -----
 - b Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounguramber, tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00001/Tounguramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014, luas 40 M2 atas nama Altje Augustine Nayoan ; -----
 - c Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounguramber, tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00002/Tounguramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014, luas 60 M2 atas nama Jabbar Tipu ; -----
- 3 Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan atau mencoret Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat berupa :
 - a Peralihan Sertipikat Hak Milik No. 209/Tounguramber, tanggal 13 Maret 2007, Surat Ukur Nomor : 19/Tounguramber/2007, tanggal 12 Pebruari 2007, Luas 200 M2 atas nama Danny Rumbayan ; -----
 - b Sertipikat Hak Milik No. 234/Tounguramber, tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00001/Tounguramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014, luas 40 M2 atas nama Altje Augustine Nayoan ; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c Sertipikat Hak Milik No. 235/Tounguramber, tanggal 17 Pebruari 2014, Surat Ukur Nomor : 00002/Tounguramber/2014, tanggal 07 Pebruari 2014, luas 60 M2 atas nama Jabbar Tipu ; -----

4 Menghukum Tergugat, Tergugat II Intervensi 1, Tergugat II Intervensi 2 dan Tergugat II Intervensi 3 untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 702.000,- (Tujuh ratus dua ribu rupiah) ; -----

Demikian diputus secara mufakat dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim pada Hari **Selasa** Tanggal **9 Desember 2014**, oleh Kami **JOSIANO L. HALIWELA, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **CECKLY J. KEREH, S.H.**, dan **ANDI DARMAWAN, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan pada Hari **Kamis** Tanggal **11 Desember 2014**, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut dan dibantu oleh **ALFRED Z. PAAT, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dengan dihadiri oleh -----;

HAKIM KETUA MAJELIS,

HAKIM ANGGOTA I,

Materai/TTD

TTD

JOSIANO L. HALIWELA, S.H.

CECKLY J. KEREH, S.H.

HAKIM ANGGOTA II,

TTD

ANDI DARMAWAN, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

TTD

ALFRED Z. PAAT, S.H.



Perincian Biaya Sengketa :

- Biaya Panggilan : Rp. 605.000,-
- PNBP : Rp. 30.000,-
- ATK : Rp. 50.000,-
- Meterai Putusan : Rp. 12.000,-
- Redaksi : Rp. 5000,-

Jumlah : Rp. 702.000,-

(tujuh ratus dua ribu rupiah)