



**PUTUSAN**

**Nomor 411 K/TUN/2016**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **MARIA MAGDALENA PALANDENG**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Lingkungan I, Kelurahan Wenang, Kecamatan Wenang, Kota Manado, pekerjaan Pensiunan;
2. **SUPIT HYBERTH PALANDENG**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Lingkungan III, Kelurahan Mahakeret Barat, Kecamatan Wenang, Kota Manado, pekerjaan Pensiunan;
3. **JHONNY PALANDENG**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Lingkungan III, Kelurahan Mahakeret Barat, Kecamatan Wenang, Kota Manado, pekerjaan Swasta;
4. **EDWARD KORENGKENG PALANDENG**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Komplek perumahan Pondok Pucuk Indah Tahap II Blok CP.8, No. 5, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, sementara ini beralamat di Lingkungan I, Kelurahan Wenang Utara, Kecamatan Wenang Kota Manado, pekerjaan Swasta;
5. **JULIUS LEONARD PALANDENG**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Lingkungan III, Kelurahan Bumi Beringin, Kecamatan Wenang, Kota Manado, pekerjaan Pensiunan;

Selanjutnya kelimanya memberi kuasa kepada:

1. **EDWARD KORENGKENG PALANDENG**, warga-negaraan Indonesia, tempat tinggal di Komplek Perumahan Pondok Pucuk Indah Tahap II Blok CP.8, No. 5, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, sementara ini beralamat di Lingkungan I, Kelurahan Wenang Utara, Kecamatan Wenang, Kota Manado, pekerjaan Swasta;
2. **ALAN S. PALANDENG**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Lingkungan III, Kelurahan Mahakeret Barat, Kecamatan Wenang, Kota Manado, pekerjaan Swasta;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2015;



Para Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Para Penggugat;

**melawan:**

**I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN**

**MINAHASA**, tempat kedudukan di Jalan Maesa Sasaran,  
Kecamatan Tondano Utara, Kabupaten Minahasa;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Drs. A.I. ASLAH, kewarganegaraan Indonesia, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
2. FADLI MANDULANGI, S.H., kewarganegaraan Indonesia, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan;

Keduanya berkantor pada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa, Jalan Maesa Sasaran Tondano, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 82/71.02/V/2015, tanggal 5 Mei 2015;

**II. MENNY TAMBENE SANGARI**, kewarganegaraan Indonesia,

tempat tinggal di Lingkungan I, Kelurahan Liningaan,  
Kecamatan Tondano Timur, Kabupaten Minahasa, pekerjaan Wiraswasta;

Termohon Kasasi I, II dahulu Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Para Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II dahulu sebagai Terbanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris-ahli waris dari ayah Almarhum Willem Palandeng, meninggal di Manado pada tanggal 8 Oktober 1968 dan Ibu Almarhumah Carolina Wilhelmina Taliwongso, meninggal di Manado tanggal 23 Juni 1982. Sesuai dengan Akta Catatan Sipil Kota Manado No. 93, tanggal 25 April 1967. Bahwa Penggugat III (tiga) adalah ahli waris (kakak beradik) dari kami Penggugat I, II, IV dan V yaitu almarhum (Ayah) Sondak Jopi Palandeng, meninggal di Manado tanggal 28 November 2007 dan Almarhumah Maria Nona Van Bone (Ibu), meninggal 10 Maret 1991;
2. a. Bahwa semasa ayah kami Para Penggugat Almarhum Willem



Palandeng dan Almarhum Alfrets Palandeng (Kakak beradik) masih hidup, meninggalkan 1 (satu) Bidang tanah ladang seluas 9.236 m<sup>2</sup> harta warisan yang diperoleh lewat musyawarah mufakat pembagian warisan. Dimana 1 (satu) bidang tanah tersebut dibagi waris menjadi 2 (dua) bagian yaitu  $\frac{1}{2}$  (setengah) luas 4.616 m<sup>2</sup> bidang bagian Arah Timur adalah bagian hak milik Willem Palandeng dan  $\frac{1}{2}$  (setengah) luas 4.616 m<sup>2</sup> bidang bagian Arah Barat bagian hak milik Alfrets Palandeng. Sesuai surat pembagian warisan tertanggal 10 April 1962;

- b. Bahwa adapun tanah ladang warisan tersebut terletak di perkebunan Ruuan dahulunya masuk Wilayah Kepolisian Negeri Roong Distrik Tondano (sekarang Kelurahan Roong, Kecamatan Tondano Barat). Dan oleh karena pemekaran menjadi Kelurahan Tonsaru, Kecamatan Tondano Barat, Kabupaten Minahasa dengan batas-batas:

Utara : Saluran Ruuan;

Selatan : Dahulunya Keluarga Elisa Korengkeng sekarang Menny Tambene Sangari;

Timur : Jalan Raya Tondano Remboken;

Barat : Dahulunya Keluarga A. Pangerapan sekarang Menny Tambene Sangari;

3. a Bahwa Tanah ladang  $\frac{1}{2}$  (setengah) bagian arah barat hak milik warisan almarhum Alfrets Palandeng (meninggal 4 Agustus 1965) tersebut pada point 2 (dua), menjadi hak warisan anaknya Almarhum Jan Ibrahim Palandeng (Istrinya Stien Pangalila);
- b. Selanjutnya tanah warisan tersebut dibagi waris oleh anak-anaknya menjadi 2 (dua) bidang bagian yaitu: Bidang bagian Barat hak milik anaknya Supit Palandeng dan bidang bagian Timur menjadi hak milik anaknya Hengky Palandeng, kemudian tanah ladang pembagian tersebut dialihkan oleh masing-masing secara jual beli kepada Menny Tambene Sangari;
4. Bahwa bagian hak milik Willem Palandeng dan  $\frac{1}{2}$  (setengah) luas 4.616 m<sup>2</sup> yang menjadi warisan Para Penggugat sampai saat tidak pernah dialihkan secara jual beli, dihibah kepada pihak manapun/siapapun;
5. a Bahwa khusus bidang tanah ladang bagian pembagian warisan hak milik almarhum Willem Palandeng/warisan Para Penggugat sebagaimana tersebut pada point 2 (dua). Dengan melawan hukum dan dengan sengaja mengambil dan atau digelapkan oleh Almarhum Erens Kumayas Palandeng (meninggal 7 Januari 2014). Kemudian kira-



kira tahun 1984 diperjual belikan oleh Erens Kumayas Palandeng kepada Menny Tambene Sangari. Dan oleh Tergugat tanpa sepengetahuan Para Penggugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 56/Kelurahan Roong, tanggal 27 Agustus 1987 dan Gambar Situasi No. 1131/87 tanggal 08-06-1987, luas 18.389 m<sup>2</sup>, atas nama Menny Tambene Sangari, telah mengambil tanah bagian hak milik Willem Palandeng dan ½ (setengah) luas 4.616 m<sup>2</sup> yang menjadi warisan Para Penggugat, sehingga Para Penggugat merasa kepentingan sangat dirugikan sesuai Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

- b. Bahwa perlu kami Para Penggugat tegaskan secara hukum, bahwa Almarhum Erens Kumayas Palandeng tidak/bukan ahli waris dari ayah Para Penggugat Willem Palandeng. Melainkan Erens Kumayas Palandeng adalah ahli waris dari Alfrets Palandeng (Opanya) anaknya Almarhum Jan Ibrahim Palandeng, anaknya Erens Kumayas Palandeng, Hengky Palandeng, Supit Palandeng;
6. Bahwa Penerbitan sertifikat objek oleh Tergugat telah merugikan kepentingan kami Para Penggugat, karena tidak dapat lagi mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas tanah kami Para Penggugat disebabkan di atas tanah kami Para Penggugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 56/Kelurahan Roong, tanggal 27 Agustus 1987 dan Gambar Situasi No. 1131/87 tanggal 08-06-1987, luas 18.389 m<sup>2</sup>, atas nama Menny Tambene Sangari;
7. Bahwa Para Penggugat baru mengetahui sertifikat objek sengketa waktu berada di Kantor Polisi pada tanggal 16 Maret 2015 maka dengan demikian gugatan Para Penggugat memenuhi syarat formal mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
8. Bahwa penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa ini adalah merupakan tindakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat Konkret, Individual dan Final;  
Bersifat Konkret maksudnya adalah:  
Surat Keputusan *a quo* tersebut jelas, tidak bersifat abstrak, tetapi berwujud sesuai apa yang dijelaskan/disebutkan dalam objek gugatan tersebut;  
Bersifat Individual maksudnya adalah:  
Surat Keputusan tersebut tidak ditujukan untuk umum, karena telah menyebutkan Nama tertentu secara jelas;



Bersifat Final maksudnya adalah:

Surat Keputusan *a quo* berupa surat keputusan yang menjadi objek gugatan adalah secara jelas diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Pasal 1 butir 9 yaitu:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, dan final, menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata";

9. Bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat tidak pernah diumumkan sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (1), (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:

1) Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku-tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu;

2) Setelah menerima surat atau surat-surat bukti hak beserta keterangan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana selama 2 bulan berturut-turut. Kalau dianggapnya perlu maka selain pengumuman di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana itu, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat juga mengumumkan dengan cara lain;

Bahwa telah menjadi tradisi (hukum adat) di desa untuk setiap terjadi pembelian atau pembuatan sertifikat harus di plakat (diumumkan) oleh Kepala Jaga atau petugas desa;

10. Bahwa tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa bertentangan dengan peraturan karena tidak melakukan penyelidikan riwayat atas tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yaitu:



- 2) Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b. penetapan batas-batasnya;
11. Bahwa Penerbitan sertifikat objek sebagai objek sengketa telah Merugikan Kepentingan kami Para Penggugat, karena tidak dapat lagi mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas tanah kami para Penggugat disebabkan di atas tanah kami Para Penggugat telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 56/Kelurahan Roong, tanggal 27 Agustus 1987 dan Gambar Situasi No. 1131/87 tanggal 08-06-1987, luas 18.389 m<sup>2</sup>, atas nama Menny Tambene Sangari;
12. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menerbitkan Objek Sengketa adalah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu:
  - a. Asas Kepastian Hukum: Bahwa penerbitan sertifikat objek sengketa tersebut di atas melanggar kepatutan karena yang secara nyata dan secara yuridis tanah milik Para Penggugat yang luasnya 4.616 m<sup>2</sup> telah dimasukkan dalam Sertifikat Hak Milik No. 56/Kelurahan Roong, tanggal 27 Agustus 1987 dan Gambar Situasi No. 1131/87 tanggal 08-06-1987, luas 18.389 m<sup>2</sup>, atas nama Menny Tambene Sangari; Sehingga Tindakan Tergugat ini merupakan perbuatan melawan hukum dan bersifat sewenang-wenang yang mengakibatkan ketidakpastian hukum kepada Para Penggugat keturunan Willem Palandeng;
  - b. Asas Keterbukaan:  
Bahwa perbuatan Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa tersebut di atas dilakukan dengan tidak membuka diri, yaitu mencari informasi yang benar dan dilandasi dengan suatu kejujuran sehingga perlindungan atas hak milik atas tanah Para Penggugat seharusnya dijamin dari segi Hukum oleh Tergugat;  
Bahwa pada saat dilaksanakan pengukuran, seharusnya dilaksanakan pengumuman di Desa atau plakat, dan kami para ahli waris yang bertetangga supaya dipanggil untuk menyaksikan pengukuran tanah tersebut, akan tetapi hal ini tidak dilaksanakan oleh Tergugat;
  - c. Asas Kecermatan:  
Bahwa tindakan Tergugat ternyata tidak teliti atau tidak cermat dalam menyelidiki riwayat bidang tanah dan penetapan batas-batas tanah karena seharusnya Tergugat mempelajari data-data Yuridis yaitu Alas Hak atas tanah Para Penggugat yaitu:
    - Mempelajari siapa-siapa para ahli waris dari isteri sah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun hal ini tidak dilakukan Tergugat. Bahkan Tergugat secara langsung menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 56/Kelurahan Roong, tanggal 27 Agustus 1987 dan Gambar Situasi No. 1131/87 tanggal 08-06-1987, luas 18.389, atas nama Menny Tambene Sangari menjadi objek sengketa perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Manado agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah Sertifikat Hak Milik No. 56/Kelurahan Roong, tanggal 27 Agustus 1987 dan Gambar Situasi No. 1131/87 tanggal 08-06-1987, luas 18.389 m<sup>2</sup>, atas nama Menny Tambene Sangari;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah Sertifikat Hak Milik No. 56/Kelurahan Roong, tanggal 27 Agustus 1987 dan Gambar Situasi No. 1131/87 tanggal 08-06-1987, luas 18.389 m<sup>2</sup>, atas nama Menny Tambene Sangari;
4. Membebaskan biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

## **EKSEPSI TERGUGAT:**

1. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya;
2. Bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 56/Kelurahan Roong tanggal 27 Agustus 1987 Gambar Situasi tanggal 08-06-1987 No. 1131/87 luas 18.389 m<sup>2</sup> atas nama Menny Tambene Sangari berdasarkan pada Perbuatan Perdata yaitu adanya Perjanjian Jual Beli Tanah antara:
  - a. Supit Palendeng selaku Penjual dan Menny Tambene Sangari selaku Pembeli yang terletak di Kelurahan Roong, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 216/12/IX/1985 tanggal 26 September 1985 seluas 2402 m<sup>2</sup>, yang dibuat di hadapan PPAT Kecamatan Tondano Drs. E.H. Elean;
  - b. Hengky Palandeng selaku Penjual dan Menny Tambene Sangari selaku Pembeli yang terletak di Kelurahan Roong, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 217/12/IX/1985 tanggal 26 September 1985 seluas 1053 m<sup>2</sup>, yang dibuat dihadapan PPAT Kecamatan Tondano Drs. E.H. Elean;

Halaman 7 dari 17 halaman. Putusan Nomor 411 K/TUN/2016



- c. E.K. Palandeng selaku Penjual dan Menny Tambene Sangari selaku Pembeli yang terletak di Kelurahan Roong, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 218/12/IX/1985 tanggal 26 September 1985 seluas 4620 m<sup>2</sup>, yang dibuat di hadapan PPAT Kecamatan Tondano Drs. E.H. Elean;
  - d. H.D. Pangemanan selaku Penjual dan Menny Tambene Sangari selaku Pembeli yang terletak di Kelurahan Roong, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 221/12/IX/1985 tanggal 26 September 1985 seluas 9266 m<sup>2</sup>, yang dibuat di hadapan PPAT Kecamatan Tondano Drs. E.H. Elean;
  - e. Gustaaf Jus Masoko selaku Penjual dan Menny Tambene Sangari selaku Pembeli yang terletak di Kelurahan Roong, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 222/12/IX/1985 tanggal 26 September 1985 seluas 9266 m<sup>2</sup>, yang dibuat di hadapan PPAT Kecamatan Tondano Drs. E.H. Elean, sehingga yang berwenang untuk mengadili dan memutus Perkara ini adalah merupakan Kewenangan Peradilan Umum (Perdata), bukan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;
3. Bahwa gugatan Para Penggugat kepada Tergugat telah lewat waktu (daluwarsa), sesuai Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, karena Sertifikat Hak Milik No. 56/Kelurahan Roong yang menjadi objek sengketa tersebut telah diterbitkan oleh Tergugat tanggal 27 Agustus 1987, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pasal 32 ayat 2 yang berbunyi: "Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu ataupun tidak mendaftarkan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

#### **EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI:**

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 56/Kelurahan Roong tanggal 27 Agustus 1987 Gambar Situasi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 08 Juni 1987 No. 1131/1987 luas 18.389 m<sup>2</sup> atas nama Menny Tambene Sangari;

3. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan yang diajukan Penggugat (*onbevoegheid van de rechter*), dikarenakan gugatan *in casu* merupakan kewenangan Peradilan Umum sebab penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 56/Kelurahan Roong terdiri dari rangkaian perbuatan hukum yang bermula dari:
  - a. Bahwa Surat yang di berikan kepada Tergugat II Intervensi adalah Surat Bersamaan atas nama Alfrits Palandeng tertanggal 22 September 1955;
  - b. Bahwa Surat yang di berikan kepada Tergugat II Intervensi adalah Surat Bersamaan Pembagian tertanggal 9 Januari 1981;
  - c. Bahwa terhadap objek sengketa tersebut telah terjadi adanya Perjanjian Jual Beli Tanah antara:
    - Supit Palendeng selaku Penjual dan Menny Tambene Sangari selaku Pembeli yang terletak di Kelurahan Roong, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 216/12/IX/1985 tanggal 26 September 1985, yang dibuat di hadapan PPAT Kecamatan Tondano Drs. E.H. Elean;
    - Hengky Palandeng selaku Penjual dan Menny Tambene Sangari selaku Pembeli yang terletak di Kelurahan Roong, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 217/12/IX/1985 tanggal 26 September 1985, yang dibuat di hadapan PPAT Kecamatan Tondano Drs. E.H. Elean;
    - E.K. Palandeng selaku Penjual dan Menny Tambene Sangari selaku Pembeli yang terletak di Kelurahan Roong, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 218/12/IX/1985 tanggal 26 September 1985, yang dibuat di hadapan PPAT Kecamatan Tondano Drs. E.H. Elean;
    - H.D. Pangemanan selaku Penjual dan Menny Tambene Sangari selaku Pembeli yang terletak di Kelurahan Roong, Kecamatan Tondano, Kabupaten Minahasa yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 221/12/IX/1985 tanggal 26 September 1985, yang dibuat di hadapan PPAT Kecamatan Tondano Drs. E.H. Elean;
    - Gustaaf Jus Masoko selaku Penjual dan Menny Tambene Sangari selaku Pembeli yang terletak di Kelurahan Roong, Kecamatan

Halaman 9 dari 17 halaman. Putusan Nomor 411 K/TUN/2016

#### 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)



Tondano, Kabupaten Minahasa yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 222/12/IX/1985 tanggal 26 September 1985, yang dibuat di hadapan PPAT Kecamatan Tondano Drs. E.H. Elean;

- Surat Keterangan Reg. No. 21/SK/R/I/86 tanggal 28 Januari 1986;
  - 4. Bahwa permasalahan/alasan-alasan serta keberatan-keberatan sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya menurut Tergugat II Intervensi adalah merupakan sengketa Kepemilikan yang seharusnya gugatan para Penggugat diajukan ke Peradilan Perdata atau Peradilan Umum supaya dapat membuktikan bahwa Para Penggugat apakah berhak atas tanah dimaksud sekaligus menetapkan pula Para Penggugat apakah sebagai ahli waris atau peralihan hak yang bagaimana?;
  - 5. Dengan beralasan pada poin 2 eksepsi di atas maka seharusnya Sengketa ini tidak perlu diajukan atau setidaknya sudah melewati tenggang waktu yang ditentukan oleh Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena sengketa ini menurut Tergugat II Intervensi sudah lama diketahui oleh Para Penggugat sebab halmana terbukti bahwa objek sengketa ini pernah digugat oleh saudara Para Penggugat Hendrik Sondakh Palandeng dan Vivi Palandeng dengan No. Perkara 06/Pid.C/2015/PN.Tnn, tanggal 14 April 2015, dimana salah satu saksi dari Hendrik Sondakh Palandeng dan Vivi Palandeng mengatakan bahwa sejak dari tahun 1995 objek sengketa tanah tersebut sudah diterbitkan SHM. No. 56/Kelurahan Roong, dengan demikian bahwa objek gugatan sudah diketahui oleh Para Penggugat;
  - 6. Bahwa Para Penggugat tidak punya kepentingan oleh karena secara juridis formal tidak punya hubungan hukum dengan objek sengketa dan penguasaan atas tanah oleh Para Penggugat tidak didukung bukti kepemilikan yang sah;
  - 7. Bahwa gugatan Para Penggugat Kabur dan salah alamat, karena dengan jelas Para Penggugat telah mendalilkan bahwa objek gugatan tersebut menerangkan bahwa batas-batas tidak sesuai dengan batas-batas yang sesuai dengan akta jual beli yang Tergugat II Intervensi kuasai;
- Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kiranya Majelis Hakim yang menyidangkan dan mengadili perkara No. 18/G/2015/PTUN.Mdo berkenan untuk mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat II Intervensi seraya menjatuhkan Putusan Sela menolak gugatan Para Penggugat setidaknya



tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima dengan menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Manado telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 18/G/2015/PTUN.MDO., tanggal 12 Oktober 2015 yang amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

Menerima eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Para Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.472.000,00 (tiga juta empat ratus tujuh puluh dua ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Para Penggugat, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dengan Putusan Nomor 167/B/2015/PT.TUN.MKS., tanggal 15 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 26 April 2016 yang diterima pada tanggal 2 Mei 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Para Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 11 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 18/G/2015/PTUN.MDO yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Manado. Permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 18 Mei 2016;

Bahwa setelah itu oleh Termohon Kasasi I, II yang pada tanggal 21 Mei 2016 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado masing-masing pada tanggal 7 Juni 2016 dan 6 Juni 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah



dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

## ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* sepihak dan sangatlah keliru dalam memutus dengan tidak secara teliti mempelajari fakta-fakta yang telah terungkap pada persidangan Pengadilan Tingkat pertama, sehingga bagi kami Para Pemohon Kasasi merasa sangat keberatan;
2. Bahwa pertimbangan hukum dari *Judex Facti* (vide halaman 6 s.d. 8 Putusan *a quo*) sepihak dan tidak secara jelas serta tegas penerapan hukum apa yang dipergunakan sehingga menyatakan dalam amarnya adalah menguatkan Putusan pengadilan Tata Usaha Negara Manado;
3. Bahwa Para Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat merasa sangat keberatan mengenai penerapan hukum dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama dan Tingkat Banding yang menyatakan Para Penggugat tidak memiliki kepentingan dalam mengajukan gugatan, karena fakta hukum penerbitan Surat Keputusan dan Sertifikat Hak Milik (objek gugatan) adalah tidak sesuai dengan prosedur, tidak sesuai dengan data fisik/data yuridis yang benar serta fakta hukum di persidangan menguatkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat;
4. Bahwa sudah sepatutnya Majelis Hakim Tingkat Kasasi (*Judex Juris*) menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus akan perkara *a quo*, karena Para Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat secara formal mempunyai kepentingan yang dirugikan, sehingga berhak mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, karena di dalam hukum acara Pengadilan Tata Usaha Negara berlaku asas "tidak gugatan tanpa kepentingan hukum" (*point d'interesf point dbction*) dan kepentingan hukum (*legal interest*) telah terpenuhi oleh Para Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat, apa yang dimaksud disini adalah merupakan kepentingan material berupa kerugian yang dialami secara langsung (*injury in fact*) dalam menguji ada tidaknya kepentingan Para Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat yang dirugikan dengan diterbitkannya objek sengketa *a quo* (sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang



menyebutkan bahwa “Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;

5. Bahwa dengan demikian menurut Pemohon Kasasi/Pembanding /Para Penggugat untuk menguji keabsahan yang bersifat prosedural dari suatu keputusan (objek sengketa), sedangkan yang dituntut di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah pengujian keabsahan dari proses penerbitan terhadap suatu Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang telah diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, menurut Para Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat dimana gugatan *a quo* dapat dibuktikan adanya petunjuk-petunjuk yang mengarah pada adanya kesalahan formal maupun materiil dalam proses penerbitan, maka sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tersebut;
6. Bahwa selanjutnya yang menjadi objek dalam gugatan sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (vide Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) dimana di dalamnya mengandung unsur-unsur suatu Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang bersifat komulatif, artinya untuk dapat menjadi objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara suatu Keputusan Tata Usaha Negara harus memenuhi unsur-unsur yang meliputi:
  - Bentuk penetapan itu harus tertulis;
  - Penetapan dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
  - Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara;
  - Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - Bersifat konkret, individual, dan final;
  - Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata atau Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat fiktif negatif



sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

7. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, yang mengatakan pada intinya Para Pemohon Kasasi/Pembanding/Para Penggugat sama sekali tidak memiliki kepentingan terhadap tanah objek sengketa hanyalah mengada-ada dan tidak berkualitas, padahal fakta hukum Para Penggugat/Pembanding/Para Pemohon Kasasi adalah ahli waris dari ayah (Alm. Willem Palandeng dan (Almh) Caroline Wilhelmina Taliwongso, yang menikah sesuai akta catatab sipil Kota Manado No. 93, tertanggal 25 April 1967. Bahwa semasa ayah Para Penggugat (Alm) Willem Palandeng dan (Alm) Alfrets Palandeng yang *notobene* adalah kakak beradik, masih hidup meninggalkan sebidang tanah ladang seluas 9232 m<sup>2</sup> harta warisan yang mana telah diperoleh lewat musyawarah mufakat pembagian warisan, dimana sebidang tanah tersebut dibagi waris menjadi 2 (dua) bagian yaitu  $\frac{1}{2}$  (setengah) luas 4.616 m<sup>2</sup> bidang bagian arah Timur adalah bagian hak milik Willem Palandeng dan  $\frac{1}{2}$  (setengah) luas 4.616 m<sup>2</sup> bidang bagian Barat bagian hak milik dari Alfrets Palandeng sesuai surat pembagian warisan tertanggal 10 April 1962 (vide bukti P.1);
8. Bahwa fakta hukum terkait dengan hal tersebut di atas, maka bagian tanah milik Willem Palandeng yaitu  $\frac{1}{2}$  (setengah) dengan luas 4.616 m<sup>2</sup> yang menjadi warisan Para Penggugat sampai saat ini tidak pernah dialihkan secara jual beli atau dihibahkan kepada pihak manapun. Bahwa tanah objek sengketa adalah warisan milik Para Penggugat, telah digelapkan atau diperjualbelikan oleh (Alm) Erens Kumayas Palandeng kepada Menny Tambene Sangari (Tergugat II Intervensi) sekitar tahun 1984, bahwa (Alm) Erens Kumayas Palandeng tidak/bukan ahli waris dari ayah Para Penggugat (Willem Palandeng) melainkan ahli waris dari Alfrets Palandeng;
9. Bahwa adapun yang menjadi alas hukum yang dimiliki Para Penggugat untuk mengajukan gugatan yaitu hak kewarisan dari tanah milik Willem Palandeng, sehingga unsur kepentingan Para Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) telah terpenuhi yang dirugikan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik (obek gugatan);
10. Bahwa dalam ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada pokoknya mengatur bahwa orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan untuk menyatakan batal atau tidak sah keputusan tersebut;



Pengertian kepentingan dalam hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara mengandung 2 (dua) arti yaitu:

- a. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum;
- b. Kepentingan proses, artinya apa yang hendak di capai dengan melakukan sesuatu proses gugatan yang bersangkutan;

Berdasarkan pengertian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa kepentingan sebagai salah satu syarat dalam pengajuan gugatan adalah suatu nilai, baik yang bersifat menguntungkan ataupun yang merugikan, yang timbul atau menurut nalar dapat ditimbulkan oleh terbitnya suatu Keputusan Tata Usaha Negara;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Putusan *Judex Facti* sudah benar dan tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan:

- Bahwa tanah yang didalilkan sebagai milik Para Pemohon Kasasi telah dijual. Selain itu, sengketa *a quo* menyangkut soal pewarisan yang sebaiknya diselesaikan terlebih dahulu melalui Peradilan Umum sebelum menilai keabsahan sertifikat objek sengketa;
- Bahwa tuduhan penggelapan hak atas tanah oleh Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tidak dapat dipertimbangkan, karena tidak didukung oleh putusan pidana yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: MARIA MAGDALENA PALANDENG dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Para Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. MARIA MAGDALENA PALANDENG, 2. SUPIT HYBERTH PALANDENG, 3. JHONNY PALANDENG, 4. EDWARD KORENGKENG PALANDENG, 5. JULIUS LEONARD PALANDENG** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 26 Oktober 2016 oleh Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Yosran, S.H., M.Hum. dan Is Sudaryono, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Maftuh Effendi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd.

Yosran, S.H., M.Hum.

ttd.

Is Sudaryono, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Panitera Pengganti,

ttd.

Maftuh Effendi, S.H., M.H.

Halaman 16 dari 17 halaman. Putusan Nomor 411 K/TUN/2016

### 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)



Biaya-biaya:

1. Meterai.....Rp	6.000,00
2. Redaksi.....Rp	5.000,00
3. Administrasi.....Rp	489.000,00
Jumlah.....Rp	500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. ASHADI, S.H.

NIP. 220000754