



PUTUSAN

Nomor : 41/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, menjatuhkan Putusan dalam perkara antara :

TARDJUN RUCHBAN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pensiunan TNI-AD, tempat

tinggal Jalan Sarapung No. 16 Manado/Kelurahan Wenang Utara,
Lingkungan V, Kecamatan Wenang, Kota Manado ;

Selanjutnya disebut PENGGUGAT ;

Melawan

I KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO, tempat kedudukan

Jalan Pomorouw No. 109 Manado ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1 *Martina Tambahani, SH.MSi.* (Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan
Perkara) ;

2 *Jhon Edward.C, SH* (Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan) ;

3 *Richart Alva Edison Runtuwene, SH* (Kepala Sub Seksi Sengketa dan
Konflik Pertanahan) ;

Ketiganya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Manado, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Manado, Jalan Pomorow No. 109 Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 – 09 – 2014 No. : 399/1.71.71/IX/2014 ;

Selanjutnya disebut TERGUGAT ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- II 1. dr. TEDDY NGANTUNG, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan dokter, tempat tinggal Jalan Patimura No. 2, Kelurahan Wawonasa, Lingkungan II, Kecamatan Singkil, Kota Manado ;

Selanjutnya disebut TERGUGAT II INTERVENSI-1 ;

- 2 FATH FRANKI NGANTUNG, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal Dharmahusada Utara 4/7, Kelurahan Mojo, Kecamatan Gebang, Kota Surabaya ;

Selanjutnya disebut TERGUGAT II INTERVENSI-2 ;

- 3 Ir. ONNY NGANTUNG, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal Kelurahan Paal IV, Lingkungan I, Kecamatan Tikala, Kota Manado ;

Selanjutnya disebut TERGUGAT II INTERVENSI-3 ;

dalam hal ini Tergugat II Intervensi 1-3 diwakili oleh kuasanya :

1. Djoni Pandeirot, SH
2. Arthur Steven Wagiu, SH

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat & Konsultan Hukum, beralamat di ITC Marina Plaza, Blok B No. 27 Jl. Piere Tendean Boulevard, Kelurahan Wenang Utara, Kota Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2014 ;

Selanjutnya disebut TERGUGAT II INTERVENSI 1-3 ;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah membaca ;

- 1 Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 41/PEN-DIS/2014/PTUN.Mdo. tanggal 19 Agustus 2014 tentang Lolos Dismissal ;

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 Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor : 41/ Pen.MH/2014/PTUN.Mdo. tanggal 19 Agustus 2014 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;
- 3 Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 41/Pen.PP/2014/PTUN.Mdo. tanggal 19 Agustus 2014 tentang Pemeriksaan Persiapan ;
- 4 Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 41/PEN-HS/2014/PTUN.Mdo. tanggal 2 September 2014 tentang Hari Sidang ;
- 5 Telah membaca berkas perkara, memeriksa bukti-bukti surat dan mendengar keterangan Saksi-saksi serta mendengar keterangan Para Pihak dalam Persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 31 Juli 2014, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 14 Agustus 2014, dengan register perkara Nomor : 41/G/2014/PTUN.Mdo., telah melalui Pemeriksaan Persiapan gugatan *a quo* telah diperbaiki dan diterima Majelis Hakim pada tanggal 2 September 2014, yang isi gugatannya selengkapnya sebagai berikut ;

Bahwa Objek Sengketa adalah Sertifikat Hak Milik No.25/Wenang atas nama Kho Keng Siong ;

Alasan Gugatan :

- a. Sesuai pasal 53 Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara.
Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa objek sengketa Sertipikat Hak Milik/SHM merupakan Keputusan Tata Usaha Negara ;
2. Bahwa SHM No. 25/Wenang atas nama Kho Keng Siong dengan batas-batas :
 - Utara : dengan Jalan Kartini ;
 - Timur : dengan Jalan Sarapung/dahulu jalan Hatta ;
 - Selatan : dengan Keluarga Asis/dahulu dengan Eig. Perp. 2147 ;
 - Barat : dengan Eig. Perp. No. 56/dahulu Eig.Perp. No.2304 ;
3. Bahwa Surat Ukur tertanggal 31 Desember 1951 No. 54 ;
4. Bahwa Penggugat memperoleh tanah berdasarkan transaksi Jual Beli dengan Djalil Rasid sebagai ahli waris berdasarkan Akta Notaris Winar, SH. Nomor : 08 tanggal 5 November 1996 ;
5. Bahwa berdasarkan Akta Notaris JJJ Kairupan tanggal 20 November 1951 bidang tanah Eig.Perp.56 atas nama H.A. Vermoullen Janda dari Herman Ennen telah dijual oleh Anna Sophie Ennen kepada Kho Keng Siong melalui Kuasa dari Anna Sophie Ennen Mr. Lie Beng Tiok ;
6. Bahwa berdasarkan Akta tertanggal 13 Desember 1951 No. 155 yang ada di Kantor Tergugat menyebutkan bidang tanah Eig.Perp.No. 56 atas nama H.A. Vermullen beralih kepada Anna Sophie Ennen.
 - Dengan demikian, bidang tanah Eig.Perp. No.56 belum beralih kepada Anna Sophie Ennen, telah ternyata dan terbukti oleh Sopie Ennen telah dijualnya kepada Kho Keng Siong ;
- 7 Bahwa berdasarkan Akta No. 136 yang ada di Kantor Tergugat menyebutkan : anak-anak dari H.A. Vermullen : 1. Hendriette, 2. Gerodina, 3. Jan, 4. Anna Sophie, 5. Johanna Ennen.
 - Akte No. 136 pada tahun 1958 diberikan kepada Jan Ennen, dan pada tahun 1982 diberikan kepada Johanna Ennen ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa baik didalam Warkah SHM No. 25 Wenang maupun didalam daftar umum lainnya yang ada di Kantor Tergugat, tidak didapati adanya keterangan tentang Kewarganegaraan dari Kho Keng Siong. Bahwa sampai dengan akhir Desember 1966, Kho Keng Siong adalah Warga Negara Asing (WNA) ;
9. Dengannya, pada tanggal 10 Agustus 1964 saat penerbitan SHM No. 25/Wenang, Kho Keng Siong berdasarkan ketentuan pasal 21 ayat 4 UUPA belum mempunyai tanah dengan hak milik ;
10. Bahwa SHM No. 25/Wenang atas nama Kho Keng Siong tersebut diketahui oleh Penggugat yaitu hari Senin tanggal 30 Juli 2014. Oleh sebab itu, gugatan sengketa Tata Usaha Negara yang diajukan masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan gugatan TUN sesuai ketentuan dalam pasal 55 Undang-undang No. 5 tahun 1986 jo. Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
11. Bahwa perbuatan Tergugat dalam menerbitkan SHM No. 25/Wenang atas nama Kho Keng Siong, bertentangan dengan pasal 53 ayat (2) huruf a, b dan c Undang-undang Nomor : 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian adalah patut menurut hukum keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat yakni menerbitkan : SHM No. 25/Wenang atas nama Kho Keng Siong, sudah sepatutnya Batal dan tidak sah beserta dengan segala akibat hukumnya ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Manado berkenan memutuskan :

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik No. 25/Wenang atas nama Kho Keng Siong ;
- 3 Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 25/Wenang atas nama Kho Keng Siong ;
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban pada tanggal 16 September 2014 yang isinya adalah sebagai berikut :

I Dalam Eksepsi

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

b. Eksepsi Kompetensi Absolut :

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat esensial permasalahan yang sebenarnya bukan terletak pada procedural penerbitan sertipikat melainkan gugatan Penggugat yang disampaikan dalam persidangan ini lebih menitik-beratkan pada masalah kepemilikan, sehingga Peradilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima serta bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jo Undang-undang No. 9 Tahun 2004 pasal 53 ayat 1 (satu), melainkan menjadi kewenangan Peradilan Umum (perdata) ;

- Bahwa posita 4 dan 6 pada halaman 2 Gugatan Penggugat membuktikan adanya persoalan atau pun permasalahan hak kepemilikan berdasarkan transaksi jual beli yang dilakukan antara pihak penjual dengan pihak Penggugat, yang dikuatkan dengan bukti akta jual beli ;

c EKSEPSI TENGGANG WAKTU / DALUWARSA

• Bahwa Tergugat dengan tegas dan jelas menyatakan gugatan Penggugat telah melebihi 90 hari sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 yang dirubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Penggugat telah mengetahui secara lisan maupun tertulis terhadap objek aquo, berdasarkan Surat Pengaduan tertanggal 29 Maret 2011, kemudian ditindak lanjuti dengan diadakan Gelar Mediasi tertanggal 30 Juni 2011 di Aula Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Utara yang dihadiri langsung oleh Hi. Tardjun Ruchban, S.E. ;
- Bahwa objek sengketa terdapat Putusan Pengadilan Negeri Manado No. 87/Pdt.G/1989/PN. Mdo jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado No. 59 / Pdt/1991/PT. Mdo tanggal 29 Juli 1991 jo Putusan Mahkamah Agung R.I No. 3486 K/Pdt/1991 tanggal 6 Maret 1998 ;
- Bahwa objek gugatan terdapat Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado No. 15/G.TUN/1996/P.TUN. Mdo tanggal 31 Oktober 1996 yang amar Putusannya yakni " Menyatakan batal Keputusan Tergugat No. 570 - 314 tanggal 5 Maret 1996 ;

d EKSEPSI OBJEK GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS

- Bahwa gugatan penggugat menyebutkan objek gugatan yakni Sertifikat Hak Milik No. 25/Wenang atas nama Kho Keng Siong, namun berdasarkan data dalam buku Tanah Tergugat objek aquo telah beralih sejak tahun 2011, untuk Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat kiranya menolak gugatan Penggugat dikarenakan objek gugatan kabur dan tidak jelas ;

e EKSEPSI KURANG PIHAK

- Bahwa Tergugat berpendapat gugatan Penggugat kurang pihak, yang mana seharusnya pihak Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yakni Kepala Kelurahan wenang di ikut sertakan sebagai pihak dalam perkara aquo, dalam hal ini terkait dengan permohonan konversi ;

f EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK PUNYA KEPENTINGAN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penggugat dalam dalil gugatannya yang menyatakan perolehan hak atas sebidang tanah yang terletak di Wenang berdasarkan Jual Beli dari Djalil Rasid yang dibuat Akta Notaris Winar . SH No. 08 tanggal 5 Nopember 1996, belum adanya bukti keabsahan secara hukum lewat Lembaga Peradilan Umum terhadap dasar Kepemilikan tanah atas objek sengketa aquo, untuk itu Tergugat memohon kiranya Majelis Hakim yang Terhormat menolak gugatan Penggugat dikarenakan Penggugat tidak mempunyai Kepentingan atas objek aquo ;

II. DALAM POKOK PERKARA

- 1 Bahwa Jawaban dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ;
- 2 Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya ;
- 3 Bahwa Sertipikat Hak Milik No.25/Wenang diterbitkan berdasarkan Akta Eigendom tanggal 27 Februari Tahun 1954 (bekas Perponding No.2386) dengan luas 1160 M² (seribu seratus enam puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur No.54 Tanggal 31 Desember 1951 ;
- 4 Bahwa Sertipikat Hak Milik No.25/Wenang telah beralih kepada 1. Mariko Jacoba Ulaan 2. Josephine Ulaan,SH, 3. Michael Purnama Tjandrawijaya dengan cara Pewarisan berdasarkan Akta Keterangan Warisan tanggal 08 Februari 2008 No.24/II/2008, dan pada tahun 2010 dialihkan kepada 1. Dr.Teddy Ngantung, 2. Fath Frangky Ngantung, 3. Ir. Onny Ngantung diperoleh dengan cara Jual-Beli berdasarkan Akta Jual Beli No.327/2010 tanggal 18-10-2010 ;
- 5 Bahwa Sertipikat Hak Milik No.25/Wenang tanggal 10 Agustus 1964 akan status keperdataannya telah sempurna dan melekat berdasarkan Putusan di Badan 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

Bahwa berdasarkan uraian pokok perkara tersebut diatas, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk mempertimbangkan dan memutuskan sesuai dengan Pasal 53, Pasal 56, Pasal 62, Pasal 63, Pasal 77 dan Pasal 101 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang -Undang No. 9 Tahun 2004, untuk itu mohon Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

I DALAM EKSEPSI

- Menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak mempunyai kepentingan ;
- Menyatakan Sah dan Berharga Sertipikat Hak Milik No.25/Wenang tanggal 10 Agustus 1964 dengan luas 1160 M² (seribu seratus enam puluh meter persegi) sesuai Surat Ukur No.54 Tanggal 31 Desember 1951 An. 1.Dr.Teddy Ngantung, 2.Fath Frangky Ngantung, 3.Ir.Onny Ngantung ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

II. DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa pada proses persidangan dengan tahap Jawab-menjawab, telah masuk permohonan pihak ke-3 untuk ikut serta sebagai pihak dalam perkara ini, dan terhadap permohonan tersebut Majelis Hakim telah mengambil sikap yang dituangkan dalam Putusan Sela Nomor 41/G/2014/ PTUN.Mdo. yang pada dasarnya mengabulkan permohonan pihak ke-3 dengan menyatakan Pemohon Intervensi sebagai pihak Tergugat II Intervensi 1-3 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Sela tersebut, Tergugat II Intervensi 1-3 melalui Kuasa Hukumnya pada persidangan tanggal 23 September 2014 telah mengajukan Jawaban atas Gugatan Penggugat yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

A Dalam Eksepsi

Bahwa pada prinsipnya Tergugat II Intervensi 1-3 menolak seluruh dali gugatan Penggugat, karena diajukan tanpa alasan yang diperkenankan secara hukum serta tanpa dasar hukum sama sekali ;

1. Eksepsi Daluwarsa/Lewat Waktu

- a. Bahwa Gugatan Penggugat telah daluwarsa atau telah melewati tenggang waktu 90 hari yang diperkenankan perundang-undangan dalam pengajuan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang perubahan Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan :

“ Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”

- b. Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatannya angka 10 (sepuluh) yang mendalilkan bahwa Penggugat baru mengetahui SHM No.25/Wenang atas nama Kho Keng Siong pada tanggal 30 Juli 2014 adalah dalil yang tidak benar, atau bohong belaka .

Mengingat jauh-jauh hari sebelumnya Penggugat sudah mengetahui dengan jelas dan pasti keberadaan SHM No.25/Wenang, yang pada saat itu masih terdaftar atas nama pemilik yang lama yaitu Kho Keng Siong, sebagaimana ternyata berdasarkan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Putusan Pengadilan Negeri Manado dalam perkara perdata No.87/Pdt.G/1989/ PN.Mdo tanggal 7 Februari 1990, jo. Putusan Pengadilan Tinggi No.59/Pdt/1991/ PT.Mdo tanggal 29 Juli 1991, jo. Putusan Mahkamah Agung dalam pemeriksaan Kasasi No.3486 K/Pdt/1994 tanggal 22 September 1994, jo. Putusan Mahkamah Agung dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali No.662 PK/Pdt/1995 tanggal 6 Maret 1998, yang pada intinya menyatakan sah SHM No.25/Wenang dan memenangkan pihak pemilik SHM No.25/ Wenang ;

Dimana pada saat perkara tersebut berjalan, Penggugat sudah berada dan menduduki bidang tanah SHM No.25/Wenang serta mengetahui adanya gugatan perkara perdata tersebut ;

- 2 Berita Acara Pelaksanaan Putusan (Eksekusi) Nomor 87/Pdt.G/1989/ PN.Mdo tertanggal 18 Juli 2003 yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Manado ;

Dimana pada saat eksekusi itu dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Manado, Penggugat termasuk salah satu pihak yang menempati sebagian bidang tanah SHM No.251Wenang, dan termasuk pihak yang terkena eksekusi ;

- 3 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, No.15/G.TUN/ 1996/PTUN. Mdo tanggal 31 Oktober 1996 ;

Dimana pada saat perkara tersebut berjalan, Penggugat sudah berada dan menduduki bidang tanah SHM No.25/Wenang serta mengetahui adanya gugatan perkara Tata Usaha Negara tersebut, yang mana objek sengketa dalani perkara tersebut adalah Surat Tergugat I No.570-314 tertanggal 5 Maret 1996 yang pada intinya memohonkan pembatalan SHM No.25/ Wenang atas nama Kho Keng Siong ;

- 4 Surat Penggugat selaku Pengadu yang ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tertanggal 8 Oktober 2009, yang pada intinya keberatan dengan terbitnya SHM No.25/Wenang tanggal 10 Agustus 1964 atas nama Kho Keng Siong, luas 1.160 M2 sesuai Surat Ukur No.54 tanggal 31 Desember 1951 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Surat balasan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1680/26.1-600.26/VI/2010, tanggal 7 Juni 2010 perihal Permohonan Peninjauan Kembali/ Pembatalan SHM No.25/Wenang atas nama Kho Keng Siong yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Utara, yang ditembuskan juga kepada Penggugat selaku Pengadu ;
- 6 Surat Badan Pertanah Nasional Provinsi Sulawesi Utara No.628/71.600/VI/2011, tertanggal 23 Juni 2011, perihal Undangan Gelar Mediasi Pertanahan dengan objek SHM No.25/Wenang seluas 1.160 M2, terletak di Kelurahan Wenang Utara, Kecamatan Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara, dimana Penggugat termasuk dalam surat Undangan tersebut, serta turut hadir dalam Gelar Mediasi tersebut yang dilaksanakan oleh Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Utara pada tanggal 30 Juni 2011, yang dilaksanakan di Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Utara di Jl, 17 Agustus, Manado ;
- 7 Surat Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Utara No.712/71.600/VII/2011, tanggal 20 Juli 2011, perihal Permohonan Peninjauan Kembali/ Pembatalan SHM No.25/Wenang An. Kho Keng Siong yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Up. Deputi Bidang Pengkajian dan Penganganan Sengketa dan Konflik Pertanahan di Jakarta, yang juga ditembuskan kepada Penggugat selaku Pengadu ;

Berdasarkan alasan dan fakta-fakta tersebut diatas, jelas terbukti bahwa pengajuan gugatan Penggugat telah daluwarsa, karena pengajuan gugatan perkara ini telah lewat dari 90 hari yang diperkenankan oleh Pasal 55 Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. jo Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang perubahan Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena telah terbukti Gugatan Penggugat telah daluwarsa/lewat waktu, maka kami mohon kepada Majelis Hakim agar menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas

- a Bahwa Penggugat didalam Gugatannya tidak menyebutkan luas dan batasbatas bidang tanah miliknya, dan hanya menyebutkan luas dan batas-batas objek sengketa ;
- b Bahwa Penggugat memohonkan agar objek sengketa dibatalkan, sementara kepentingan dan hak Penggugat terhadap bidang tanah SHM No.25/Wenang tidak jelas luasnya berapa, apakah sebagian atau keseluruhan, dan diperoleh dari mana ;
- c Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah SHM No.25/Wenang adalah kepunyaan yang diperoleh berdasarkan transaksi jual beli dengan Djalil Rasid. (Vide posita gugatan angka 4).

Akan tetapi Akta Jual Beli terhadap perolehan bidang tanah tersebut tidak disebutkan secara jelas dan tegas ;

- d Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa SHM No.25/Wenang terdaftar atas nama Kho Keng Siong ;
Padahal saat ini SHM No.25/Wenang telah terdaftar atas nama Tergugat II
Intervensi 1 s/d 3 ;

Berdasarkan. alasan dan fakta-fakta tersebut diatas, jelas terbukti bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas.

Karenanya adalah wajar dan beralasan jika Majelis Hakim menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Apabila Mejlis Hakim berpendapat lain, maka jawaban kami dalam Pokok Perkara adalah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa pada prinsipnya secara tegas Tergugat II Intervensi 1 s/d 3 menyatakan menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap apa diakui secara tegas-tegas ;
- 2 Bahwa dalil-dalil yang telah Tergugat II Intervensi 1 s/d 3 ajukan pada bagian eksepsi tersebut diatas adalah merupakan juga bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil jawaban Tergugat II Intervensi 1 s/d 3 dalam Pokok Perkara ini ;
- 3 Bahwa SHM No.25/Wenang sebelumnya memang terdaftar atas nama Kho Keng Siong ;
Selanjutnya berdasarkan Akta Keterangan Warisan tanggal 8 Februari 2008 No.24/II/2008, SHM No.25/Wenang telah dilakukan balik nama menjadi atas nama ahli waris Kho Keng Siong, yaitu Mariko Jacoba Ulaan, Josephine Ulaan, SH dan Michael Purnama Tjandrawijaya ;
Selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli No.327/2010 tertanggal 18 Oktober 2010, SHM No.25/Wenang telah beralih kepemilikan menjadi atas nama Tergugat II Intervensi 1 s/d 3 ;
- 4 Bahwa proses penerbitan SHM No.25/Wenang sudah diterbitkan sesuai dengan mekanisme dan prosedur yang berlaku pada Kantor Tergugat I, sebagaimana yang disebutkan oleh Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Utara dalam suratnya No.712/71.600/VII/2011, tanggal 20 Juli 2011, perihal Permohonan Peninjauan Kembali/Pembatalan SHM No.25/Wenang An. Kho Keng Siong yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Up. Deputi Bidang Pengkajian dan Penganganan Sengketa dan Konflik Pertanahan di Jakarta.
- 5 Bahwa jika benar — quad non- Penggugat membeli bidang tanah dari Djalil Rasid pada tanggal 5 November 1996, maka jual beli tersebut adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan mengikat dan cacat hukum ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat pada tanggal tersebut, gugatan perkara perdata No.87/Pdt.G/1989/PN.Mdo tanggal 7 Februari 1990, jo. Putusan Pengadilan Tinggi No.59/Pdt/1991/PT.Mdo tanggal 29 Juli 1991, jo. Putusan Mahkamah Agung dalam pemeriksaan Kasasi No.3486 K/Pdt/1994 tanggal 22 September 1994, jo. Putusan Mahkamah Agung dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali No.662 PK/Pdt/1995 tanggal 6 Maret 1998, masih berada dalam proses pemeriksaan Mahkamah Agung dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali (PK) ;

Apalagi pada saat itu, Djalil Rasid (Djalil Rasyid) - selaku penjual bidang tanah kepada Penggugat (vide dalil Penggugat angka 4), selaku Pemohon PK I yang bertindak menggantikan kedudukan Alm. Caron Eston (Alm).

6 Bahwa untuk jelasnya dapat Tergugat II Intervensi 1 s/d 3 uraikan kronologis Perkara Perdata tersebut diatas dalam hubungannya dengan Djalil Rasyid (Pemohon PK 1), sebagai berikut :

- Putusan MA dalam pemeriksaan Kasasi tanggal 22 September 1994 ;
- Pemberitahuan putusan Kasasi kepada Djalil R tanggal 17 November 1994 ;
- Djalil Rasyid mengajukan Permohonan PK tanggal 3 Mei 1995 ;
- Jual beli Djalil Rasyid dengan Penggugat tanggal 5 November 1996 ;
- Putusan MA dalam pemeriksaan PK tanggal 6 Maret 1998.

Berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, jelas terbukti bahwa jual beli antara Penggugat dengan Djalil Rasyid adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan mengikat dan cacat hukum ;

Karena disamping transaksi jual beli tersebut dilakukan dalam status bidang tanah tersebut masih terikat sengketa di pengadilan, pihak penjualnya juga berstatus sebagai pihak yang kalah dalam pemeriksaan perkara tersebut ;

7. Bahwa status hukum dan kepemilikan SHM No.25/Wenang sudah diuji dalam pemeriksaan perkara perdata No.87/Pdt.G/1989/PN.Mdo tanggal 7 Februari 1990,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo. Putusan Pengadilan Tinggi No.59/Pdt/1991/PT.Mdo tanggal 29 Juli 1991, jo. Putusan Mahkamah Agung dalam pemeriksaan Kasasi No.3486 K/Pdt/1994 tanggal 22 September 1994, jo. Putusan Mahkamah Agung dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali No.662 PK/Pdt/1995 tanggal 6 Maret 1998, bahkan telah dilaksanakan eksekusi pengosongan/pembongkaran oleh Pengadilan Negeri Manado pada tanggal 18 Juli 2003 ;

Karenanya tidak ada alasan lagi yang diperkenankan oleh hukum bagi Penggugat, yang hanya berstatus sebagai pembeli dari pihak yang kalah dalam perkara perdata tersebut untuk memperlakukan status hukum dan kepemilikan SHM No.25/Wenang tersebut ;

- 8 Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kepentingan untuk memperlakukan, apalagi mengajukan pembatalan SHM No.25/Wenang, karena bukti kepemilikan dan atau bukti pembelian tanah didalam SHM No.25/Wenang kepunyaan Tergugat II Intervensi 1 s/d 3 adalah tidak sah, tidak mengikat dan cacat hukum ;
- 9 Bahwa mengenai dalil-dalil Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam posita gugatan angka 4, 5, 6, 7 dan 8 adalah kewajiban Penggugat untuk membuktikannya dihadapan persidangan ini ;
- 10 Bahwa mengenai dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 11 yang menyinggung mengenai isi Pasal 53 ayat (2) huruf c UU No. 9 tahun 2004, silahkan Penggugat uraikan ketentuannya menyebutkan apa ;
- 11 Bahwa tindakan Tergugat I menerbitkan objek sengketa SHM No.25/Wenang sama sekali tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku. Karenanya SHM No.25/Wenang hares tetap dipertahankan.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil serta alasan-alasan yang tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat II Intervensi 1 s/d 3 memohon dengan hormat, sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado berkenan memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi 1 s/d 3 untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Mohon keadilan.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1-3 tersebut, pada persidangan tanggal 30 September 2014 Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis atas Jawaban dari pihak Tergugat dan juga mengajukan Replik secara tertulis atas Jawaban dari pihak Tergugat II Intervensi 1-3 kemudian terhadap Replik Penggugat tersebut, pada persidangan tanggal 21 Oktober 2014 Tergugat II Intervensi 1-3 telah mengajukan Dupliknya tertanggal 14 Oktober 2014 sedangkan pihak Tergugat tidak mengajukan Duplik secara tertulis melainkan secara lisan mengatakan bertetap pada Jawaban yang telah diajukan dan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka isi selengkapnya Replik Penggugat dan Duplik Tergugat II Intervensi 1-3 tidak dimuat dalam putusan ini, akan tetapi telah termuat dalam Berita Acara Persidangan dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan 9 (Sembilan) alat bukti surat berupa foto kopi yang diberi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda P.1 sampai dengan P.9 bermaterai cukup dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado serta telah dicocokkan dengan aslinya maupun foto kopinya dengan perincian sebagai berikut :

- 1 Bukti P.1 = Foto kopi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. : 08 tanggal 5 Nopember 1996 (foto kopi sesuai aslinya) ;
- 2 Bukti P.2 = Foto kopi Kuasa Khusus untuk menyelesaikan sengketa dan mengurus penyelesaian/proses hingga terbitnya Sertipikat (foto kopi sesuai aslinya) ;
- 3 Bukti P.3 = Foto kopi Putusan Pengadilan Tinggi Makassar tanggal 22 Pebruari 1958 (foto kopi sesuai foto kopinya) ;
- 4 Bukti P.4 = Foto kopi Idzin Bangunan dari J. Mokaluu tahun 1953 (foto kopi sesuai foto kopinya) ;
- 5 Bukti P.5 = Foto kopi Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : Sk.171/DJA/1986 tanggal 1-5-1986 (foto kopi sesuai foto kopinya) ;
- 6 Bukti P.6 = Foto kopi Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. : Sk.171/DJA/1986 tanggal 30 September 1996 (foto kopi sesuai foto kopinya) ;
- 7 Bukti P.7 = Foto kopi Surat Keterangan dari Lurah Wenang Utara No. : 68/71.71.04.1005/SK/II/2010 tanggal 17 Februari 2010 (foto kopi sesuai foto kopinya) ;
- 8 Bukti P.8 = Foto kopi Surat Jual Beli Rumah/Tanah tanggal 11 Maret 1997 (foto kopi sesuai aslinya) ;

- 9 Bukti P.9 = Foto kopi Surat Keterangan Lurah Wenang Utara No. : 01/WU/KW/SK.I/91 tanggal 3 Januari 1991 (foto kopi sesuai foto kopinya) ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut pihak Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama DONALD FRANKLIN AURENS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PASLA dan telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi sejak lahir tinggal/menempati tanah objek sengketa yaitu di Kelurahan Wenang Utara, Lingk.V, Kecamatan Wenang, Kota Manado ;
- Bahwa kakek bersama nenek saksi tinggal di lokasi objek sengketa sejak tahun 1948 sampai dengan mereka meninggal dunia ;
- Bahwa saksi pernah melihat IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dari Penggugat ;
- Bahwa rumah yang saksi tempati adalah rumah panggung (rumah kayu bertingkat) memiliki Izin Mendirikan Bangunan diatas tanah seluas 371 M² atas nama Jotje Moku (kakek saksi) dan IMB dikeluarkan sebelum adanya SHM dari Kho Keng Siong ;
- Bahwa kakek saksi belum pernah mengurus Sertipikat tetapi sudah lama menempati lokasi itu dan tanah itu ex eigendom pervonding No. 56 ;
- Bahwa IMB dari tanah yang dikuasai oleh saksi termasuk dalam Sertipikat dari Kho Keng Siong dan IMB yang tahun 1948 sudah hilang sehingga dibuatlah Surat Keterangan IMB ;
- Bahwa selama saksi menempati tanah itu tidak pernah ada dari pemerintah melakukan pengukuran ;
- Bahwa lokasi yang ditempati/dikuasai saksi berdampingan/disampingnya tanah yang dikuasai Penggugat ;

- Bahwa saksi tidak tahu/tidak ingat kapan Penggugat tinggal di lokasi objek sengketa ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan yang namanya Laode Nafiu juga dengan yang namanya Johan Mas Wonggo ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu Opa/kakek saksi menguasai tanah yang saksi tempati sekarang, itu disewa oleh opa/kakek saksi dari orang Belanda ;
- Bahwa saksi pernah diundang oleh Kantor Wilayah BPN Propinsi Sulawesi Utara dalam hal Mediasi tetapi tidak pernah bersama-sama Penggugat ;
- Bahwa saksi ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Sulawesi Utara juga dalam hal membawa bukti-bukti surat oleh karena ada pengaduan dari Penggugat dan membahas tentang prosedur kepemilikan atas nama Kho Keng Siong dan itu ditanyakan juga tentang kewarganegaraannya ;
- Bahwa yang dilakukan Eksekusi termasuk tanah Penggugat meskipun ada keberatan ;
- Bahwa setelah pelaksanaan Eksekusi pada tahun 2003 selanjutnya saksi bangun kembali rumah dan 1 (satu) minggu kemudian barulah ditempati lagi begitu juga dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Sertipikat objek sengketa ;
- Bahwa setahu saksi rumah/tanah yang ditempati Penggugat dahulu pemiliknya atau yang menempatnya adalah yang bernama Laidi ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat dipersidangan telah mengajukan 14 (empat belas) alat bukti surat berupa foto kopi yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-14 bermaterai cukup dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, serta telah dicocokkan dengan aslinya maupun foto kopinya dengan perincian sebagai berikut :

- 1 Bukti T.1 = Foto kopi Surat Undangan Gelar Mediasi Pertanahan dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Utara No. : 628/71.600/VI/2011 tanggal 23 Juni 2011 (foto kopi sesuai aslinya) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Bukti T.2 = Foto kopi Surat Undangan Gelar Kasus Pertanahan dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Utara No. : 555/71.600/VI/2011 tanggal 01 Juni 2011 (foto kopi sesuai aslinya) ;
- 3 Bukti T.3 = Foto kopi Surat No. : 1680/26.I-600.26/VI/2010 tanggal 7 Juni 2010 perihal Permohonan Peninjauan Kembali/Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Wenang atas nama Kho Kheng Siong (foto kopi sesuai aslinya) ;
- 4 Bukti T.4 = Foto kopi Surat No. : 414/13-71.71/IX/2010 tanggal 6 Oktober 2010 perihal Permohonan Peninjauan Kembali/Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Wenang atas nama Kho Kheng Siong (foto kopi sesuai aslinya) ;
- 5 Bukti T.5 = Foto kopi Surat dari Mariko Jacoba Ulaan tanggal 11 Agustus 2010 perihal Pencabutan Blokir Sertipikat Hak Milik No. 25/Wenang (foto kopi sesuai aslinya) ;
- 6 Bukti T.6 = Foto kopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado No. 15/G.TUN/1996/PTUN.Mdo. tanggal 31 Oktober 1996 (foto kopi sesuai salinan resminya) ;
- 7 Bukti T.7 = Foto kopi Putusan Pengadilan Negeri Manado No. 87/Pdt/ 1989/PN.Mdo.tanggal 7 Pebruari 1990 (foto kopi sesuai foto kopi yang dilegalisir) ;
- 8 Bukti T.8 = Foto kopi Putusan Mahkamah Agung R.I. (Peninjauan Kembali) No. 662/PK/Pdt/1995 tanggal 06 Maret 1998 tanggal 31 Oktober 1996 (foto kopi sesuai salinan resminya) ;
- 9 Bukti T.9 = Foto kopi Putusan Mahkamah Agung R.I. (Kasasi) No. 3486 K/Pdt/1994 tanggal 8 September 1994 (foto kopi sesuai foto kopi yang dilegalisir) ;
- 10 Bukti T.10 = Foto kopi Putusan Pengadilan Tinggi Manado (Banding) No. 59/Pdt/1991/PT.Mdo. tanggal 29 Juli 1991 (foto kopi sesuai foto kopi yang dilegalisir) ;
- 11 Bukti T.11 = Foto kopi Putusan Pengadilan Negeri Manado No. 13/PID.B/2005/PN.Mdo.tanggal 30 Maret 2005 (foto kopi sesuai foto kopi yang dilegalisir) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12 Bukti T.12 = Foto kopi Putusan Pengadilan Negeri Manado No. 244/Pdt.G/ 2004/

PN.Mdo.tanggal 17 Pebruari 2005 (foto kopi sesuai foto kopi yang dilegalisir) ;

13 Bukti T.13 = Foto kopi Berita Acara Pelaksanaan Putusan (Eksekusi) No. 87/

Pdt.G/1989/PN.Mdo.tanggal 18 Juli 2003 (foto kopi sesuai foto kopi yang dilegalisir) ;

14 Bukti T.14 = Foto kopi Berita Acara Pelaksanaan Gelar Mediasi (foto kopi sesuai foto kopinya) ;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi 1-3 dipersidangan telah mengajukan 10 (sepuluh) bukti surat berupa foto kopi yang diberi tanda T.II.Int. 1 sampai dengan T.II.Int.10, bermaterai cukup dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, serta telah dicocokkan dengan aslinya maupun foto kopinya dengan perincian sebagai berikut :

1 Bukti T.II.Int. 1 = Foto kopi permohonan Peninjauan Kembali/ Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 25/Wenang atas nama Kho Kheng Siong No. : 1680/26.1-600.26/VI/2010 tanggal 07Juni 2010 (foto kopi sesuai foto kopinya) ;

1 Bukti T.II.Int. 2 = Foto kopi Undangan Gelar Mediasi Pertanahan dengan objek SHM No. 25/Wenang seluas 1.160 M2, yang terletak di Kel. Wenang Utara Kec. Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara No. : 628/71.600/VI/2011 tanggal 23-6-2011 (foto kopi sesuai aslinya) ;

2 Bukti T.II.Int. 3 = Foto kopi permohonan Peninjauan Kembali/Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 25/Wenang atas nama Kho Kheng Siong No. : 712/71.600/VII/2011 tanggal 20 Juli 2011 (foto kopi sesuai sesuai aslinya) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Bukti T.II.Int. 4 = Foto kopi Sertipikat Hak Milik No. 25/Wenang, luas 1.160 M², atas nama Kho Keng Siong yang telah dialihkan terakhir kepada dr. Teddy Nantung, Fath Franky Ngantung, Ir. Onny Ngantung (foto kopi sesuai foto kopinya) ;
- 4 Bukti T.II.Int. 5 = Foto kopi Putusan Pengadilan Negeri Manado dalam perkara perdata No. : 87/Pdt.G/1989.G/PN.Mdo. tanggal 7 Pebruari 1990 (foto kopi sesuai salinan aslinya) ;
- 5 Bukti T.II.Int. 6 = Foto kopi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara perdata No. : 59/Pdt/1991/PT.Mdo. tanggal 29 Juli 1991 (foto kopi sesuai salinan aslinya) ;
- 6 Bukti T.II.Int. 7 = Foto kopi Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. dalam perkara perdata No. : 3486 K/Pdt/1994 tanggal 22 September 1994 (foto kopi sesuai salinan aslinya) ;
- 7 Bukti T.II.Int. 8 = Foto kopi Putusan PK Mahkamah Agung R.I. dalam perkara perdata No. : 662 PK/Pdt/1995/PT.Mdo. tanggal 6 Maret 1998 (foto kopi sesuai salinan aslinya) ;
- 8 Bukti T.II.Int. 9 = Foto kopi Berita Acara Pelaksanaan Putusan (Eksekusi) No. : 87/Pdt.G/1989/PN.Mdo. tanggal 18 Juli 2003 (foto kopi sesuai aslinya) ;
- 9 Bukti T.II.Int.10 = Foto kopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dalam perkara No. : 15/G.TUN/1996/P.TUN.Mdo. tanggal 31 Oktober 1996 (foto kopi sesuai salinan aslinya) ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut, Tergugat II Intervensi 1-3 juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi di persidangan yang memberikan keterangannya di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

SAKSI I. DJALIL RASYID



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal di Kelurahan Wenang Utara, Lingk.V, Kecamatan Wenang, Kota Manado di lokasi objek sengketa ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat II Intervensi 1 & 3 tidak kenal dengan Tergugat II Intervensi-2 ;
- Bahwa saksi sebelumnya tidak tahu isi transaksi Jual Beli sebagaimana didalilkan oleh Penggugat tetapi nanti kemudian barulah diperlihatkan kepada saksi ;
 - Bahwa semasa ayah saksi masih hidup, tanah objek sengketa sudah bermasalah dan sudah ada putusan dari Mahkamah Agung tahun 1988 ;
 - Bahwa saksi tidak ingat kapan Penggugat masuk/menguasai lokasi objek sengketa ;
- Bahwa Drs. Laode Nafiu berperkara dengan Kho Keng Siong di PN Manado pada tahun 1991 dan orang tua saksi meninggal pada tahun 1993 ;
 - Bahwa Penggugat diberi kuasa untuk menjual tanah bukan untuk menempati ;
- Bahwa saksi tidak pernah menerima uang jual beli tanah antara saksi dengan Penggugat kecuali yang terima dari adik saksi tetapi itu hanya yang diduduki oleh adik saksi ;
- Bahwa Penggugat tinggal dilokasi itu sebelum tahun 1996 dan saksi tidak tahu dasar apa Penggugat tinggal disitu ;
- Bahwa sebelum Penggugat menempati lokasi objek sengketa yang tempati adalah Laidi dan anak-anaknya ;

SAKSI II. ABDUL WAHAB SJAM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal di Kelurahan Paal Dua Lingkungan VII, Kecamatan Tikala, Kota Manado dahulu tinggal dan menguasai lokasi objek sengketa ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat II Intervensi 1-3 ;
- Bahwa tanah yang saksi kuasai seluas 5 x 10 M² berserta bangunannya dan setelah dieksekusi barulah saksi pindah ;
- Bahwa saksi hanya menempati lokasi itu dan rumah semi permanen dari Alm. Kho Keng Siong ;
- Bahwa setelah di Eksekusi tanah itu kosong dan beberapa waktu kemudian saksi masuk lagi dilokasi itu dan keluar lagi setelah menerima uang pengganti/uang jasa transport dari Teddy Nantung (Tergugat II Intervensi 1) ;
- Bahwa yang terima uang pengganti/uang jasa transport ada 6 (enam) orang dan mereka semua sudah pindah dari situ dan sisa 2 (dua) bangunan yang belum pindah yaitu Penggugat dan Keluarga Bapak Hendra ;
- Bahwa yang di Eksekusi lokasinya adalah Sertipikat Hak Milik No. : 25 (objek sengketa) ;
- Bahwa tanah yang ditempati saksi waktu itu berdampingan rumah dengan Penggugat ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup secara patut ;

Menimbang, bahwa Para Pihak akhirnya telah diberi kesempatan untuk mengajukan Kesimpulan, atas kesempatan tersebut Penggugat dan Tergugat II Intervensi 1-3 telah menyerahkan Kesimpulannya pada persidangan tanggal 9 Desember 2014 sedangkan pihak Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan secara tertulis tetapi secara lisan mengatakan menolak dalil-dalil Gugatan dan Replik dari Penggugat, bertetap pada jawaban dan Duplik serta menolak bukti-bukti dan saksi yang diajukan oleh Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi yang dikemukakan dan selanjutnya mohon Putusan, oleh karena itu Majelis Hakim telah mengambil Putusan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana berikut ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 25 / Wenang atas nama Kho Keng Siong yang telah beralih terakhir atas nama dr. Teddy Ngantung, Fath Franki Ngantung, dan Ir. Onny Ngantung ;

Menimbang, bahwa pada pokoknya dalam surat gugatan Penggugat adalah meminta pembatalan objek sengketa karena penerbitan objek sengketa tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut telah ditanggapi masing-masing oleh Tergugat dalam Jawabannya tertanggal 16 September 2014 dan oleh Tergugat II Intervensi 1 - 3 dalam Jawabannya tertanggal 23 September 2014 yang pada pokoknya masing-masing menolak secara tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa baik dalam jawaban Tergugat maupun dalam jawaban dari Tergugat II Intervensi 1 - 3 memuat eksepsi, oleh karenanya sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai eksepsi-eksepsi tersebut ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1 Eksepsi Kompetensi Absolut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat esensial permasalahan yang sebenarnya bukan terletak pada prosedural penerbitan sertipikat melainkan gugatan Penggugat lebih menitikberatkan pada masalah kepemilikan, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ;

2 Eksepsi Tenggang Waktu / Daluwarsa ;

- Bahwa Tergugat dengan tegas dan jelas menyatakan gugatan Penggugat telah melebihi 90 hari sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
- Bahwa Penggugat telah mengetahui secara lisan maupun tertulis terhadap objek *a quo*, berdasarkan Surat Pengaduan tertanggal 29 Maret 2011, kemudian ditindaklanjuti dengan diadakan Gelar Mediasi tertanggal 30 Juni 2011 di Aula Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Utara yang dihadiri langsung oleh Penggugat ;
- Bahwa objek sengketa terdapat Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 87/Pdt.G/1989/PN.Mdo jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 59/Pdt/1991/PT.Mdo tanggal 29 Juli 1991 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3486 K/Pdt/1991 tanggal 6 Maret 1998 dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 15/G.TUN/1996/P.TUN.Mdo tanggal 31 Oktober 1996 yang amar putusannya yakni menyatakan batal keputusan Tergugat Nomor 570-314 tanggal 5 Maret 1996 ;

3 Eksepsi Objek Gugatan Kabur / Tidak Jelas ;

Bahwa gugatan Penggugat menyebutkan objek gugatan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 25 / Wenang atas nama Kho Keng Siong, namun berdasarkan data dalam Buku Tanah Tergugat, objek *a quo* telah beralih sejak tahun 2011 ;

4 Eksepsi Kurang Pihak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, yang mana seharusnya pihak Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yakni Kepala Kelurahan Wenang diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dalam hal ini terkait dengan permohonan konvensi ;

5 Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan ;

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya yang menyatakan perolehan hak atas sebidang tanah yang terletak di Wenang berdasarkan Jual beli dari Djalil Rasid yang dibuat Akta Notaris Winar, SH Nomor 8 tanggal 5 Nopember 1996, belum adanya bukti keabsahan secara hukum lewat Lembaga Peradilan Umum terhadap dasar kepemilikan tanah atas objek sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II Intervensi 1 - 3 mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya yaitu sebagai berikut :

1 Eksepsi Daluwarsa / Lewat Waktu ;

- Bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa atau telah melewati tenggang waktu 90 hari yang diperkenankan perundang-undangan dalam pengajuan gugatan melalui Pengadilan Tata usaha Negara, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara ;
- Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatannya yang mendalilkan baru mengetahui sertipikat hak milik objek sengketa pada tanggal 30 Juli 2014 adalah dalil yang tidak benar atau bohong belaka ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jauh-jauh hari sebelumnya Penggugat telah mengetahui dengan jelas dan pasti keberadaan sertipikat hak milik objek sengketa yang pada saat itu masih terdaftar atas nama pemilik yang lama yaitu Kho Keng Siong ;

2 Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas ;

- Bahwa Penggugat di dalam gugatannya tidak menyebutkan luas dan batas-batas bidang tanah miliknya, dan hanya menyebutkan luas dan batas-batas objek sengketa ;
- Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa bidang tanah objek sengketa adalah kepunyaan yang diperoleh berdasarkan transaksi jual beli dengan Djali Rasid, akan tetapi Akta Jual Beli terhadap perolehan bidang tanah tersebut tidak disebutkan secara jelas dan tegas ;
- Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa sertipikat hak milik objek sengketa terdaftar atas nama Kho Keng Siong, padahal saat ini telah terdaftar atas nama Tergugat II Intervensi 1 s/d 3 ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut di atas, pihak Penggugat telah menanggapi di dalam Repliknya tertanggal 30 September 2014, yang pada pokoknya Penggugat telah membantah semua dalil-dalil eksepsi tersebut dan tetap pada dalil-dalil gugatan Penggugat, yang mana termuat seluruhnya dalam berita acara persidangan dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat pada persidangan tanggal 14 Oktober 2014, tidak mengajukan Duplik secara tertulis namun secara lisan, sedangkan pihak Tergugat II Intervensi 1 - 3 telah mengajukan duplik tertanggal 14 Oktober 2014 yang pada pokoknya masing-masing menyatakan bahwa menolak gugatan Penggugat dan tetap pada Eksepsi dan Jawabannya, yang mana termuat seluruhnya dalam berita acara persidangan dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil-dalil eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 - 3 di atas, ternyata mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut dan Eksepsi lain-lain, sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga menurut hemat Majelis Hakim akan diputus bersama-sama pokok perkaranya dalam Putusan Akhir ini ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi lain-lain, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tentang Kompetensi Absolut yang telah diajukan oleh Tergugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut :

“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara ditingkat pertama” ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara menurut Ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah *“Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 50 Jo. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa suatu sengketa dapat dikatakan sebagai sengketa Tata Usaha Negara apabila sengketa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut berupa penerapan hukum dalam bidang Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara) dan objek sengketanya harus berupa Keputusan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa 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, menentukan bahwa "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*" ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti berupa hak milik yang dipersengketakan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 25 / Wenang atas nama Kho Keng Siong yang telah beralih terakhir atas nama dr. Teddy Ngantung, Fath Franki Ngantung, dan Ir. Onny Ngantung, diperoleh fakta hukum bahwa objek sengketa *a quo* berisi tindakan hukum tata usaha negara, telah bersifat konkret yaitu telah dibuat secara tertulis, telah bersifat individual yaitu telah menyebutkan secara jelas kepada siapa objek sengketa tersebut dialamatkan, serta telah bersifat final yaitu sudah dapat dilaksanakan tanpa persetujuan instansi atasan atau instansi lain lagi serta menimbulkan akibat hukum yaitu bagi pihak Tergugat II Intervensi 1 - 3 sebagai pemilik sertipikat *a quo* ;

Menimbang, bahwa selanjutnya objek sengketa diterbitkan oleh Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* telah memenuhi seluruh unsur kumulatif Keputusan Tata Usaha Negara menurut 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, dimana untuk proses pembatalannya, menurut Majelis Hakim merupakan suatu proses administrasi dalam wilayah Tata Usaha Negara, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, oleh karena itu eksepsi Tergugat tersebut dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 - 3 mengenai gugatan Penggugat telah daluwarsa atau lewat waktu ;

Menimbang, bahwa tenggang waktu untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan bahwa "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*";

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai tenggang waktu mengajukan gugatan bagi pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, tidak diatur secara jelas dalam Undang-Undang, namun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 juncto Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991, Angka V ke-3, menyebutkan bahwa "*bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya putusan tersebut* ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat mengetahui adanya Surat Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa *a quo* pada hari senin, tanggal 30 Juli 2014, sehingga gugatan Penggugat masih memenuhi tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun

1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut disangkal oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 - 3 dengan mendalilkan pada pokoknya bahwa Penggugat telah mengetahui keberadaan Surat Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa *a quo* jauh sebelum tanggal 30 Juli 2014, yaitu sebagai berikut :

- Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Manado dalam perkara perdata Nomor 87/Pdt.G/1989/PN.Mdo tanggal 7 Februari 1990 jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/Pdt/1991/PT.Mdo tanggal 29 Juli 1991 jo Putusan Mahkamah Agung RI dalam pemeriksaan Kasasi Nomor 3486K/Pdt/1994 tanggal 22 September 1994 jo Putusan Mahkamah Agung RI dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali Nomor 662PK/Pdt/1995 tanggal 6 Maret 1998 ;
- Berita Acara Pelaksanaan Putusan (Eksekusi) Nomor 87/Pdt.G/1989/PN.Mdo tertanggal 18 Juli 2003 ;
- Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 15/G.TUN/1996/P.TUN.Mdo tanggal 31 Oktober 1996 ;
- Surat Penggugat selaku Pengadu yang ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tertanggal 8 Oktober 2009 ;
- Surat balasan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1680/26.1-600.26/VI/2010, tanggal 7 Juni 2010 ;
- Surat Pengaduan dari Penggugat tertanggal 29 Maret 2011 ;
- Surat Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara Nomor 628/71.600/VI/2011, tertanggal 23 Juni 2011 serta turut hadir dalam Gelar Mediasi tersebut yang dilaksanakan oleh Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Utara pada tanggal 30 Juni 2011 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Kanwil BPN Provinsi Sulawesi Utara Nomor 712/71.600/VII/2011, tanggal 20 Juli 2011 ;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil Penggugat tersebut, Tergugat dalam persidangan telah mengajukan bukti T-1 sampai dengan bukti T-4 dan bukti T-6 sampai dengan bukti T-14, sedangkan Tergugat II Intervensi 1 - 3 dalam persidangan telah mengajukan bukti T.II.Intervensi-(1) sampai dengan bukti T.II.Intervensi-(3) dan bukti T.II.Intervensi-(5) sampai dengan bukti T.II.Intervensi-(10) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti yang diajukan masing-masing oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1-3 tersebut, khususnya bukti T-3 = bukti T.II.Intervensi-(1) yang berupa Surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1680/26.1-600.26/VI/2010, tanggal 07 Juni 2010, perihal Permohonan Peninjauan Kembali / Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 25/Wenang atas nama Kho Keng Siong dan bukti T-1 = bukti T.II.Intervensi-(2) yang berupa Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Sulawesi Utara Nomor 628/71.600/VI/2011, tanggal 23 Juni 2011, perihal Undangan Gelar Mediasi Pertanahan dengan obyek SHM No. 25/Wenang seluas 1.160 M², terletak di Kel. Wenang Utara, Kec. Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara, ditemukan fakta-fakta hukum yaitu sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat pernah mengajukan surat keberatan tertanggal 08 Oktober 2009, yang ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ;
- Bahwa surat keberatan tertanggal 08 Oktober 2009 yang diajukan oleh Penggugat pada pokoknya berisi mengenai keberatan Penggugat atas terbitnya Sertipikat Hak Milik objek sengketa, karena di atas tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik objek sengketa *a quo*, diklaim telah dikuasai Penggugat berdasarkan pembelian dari Djalil Rasyid sesuai Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 08 tanggal 5 Nopember 1996 yang dibuat oleh dan di hadapan Winar, S.H., Notaris di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado, oleh karenanya Penggugat memohon pembatalan atas tanah objek sengketa tersebut, sebab perolehan hak atas tanah Sertipikat Hak Milik objek sengketa adalah cacat hukum ;

- Bahwa Penggugat pernah diundang untuk menghadiri Undangan Gelar Mediasi Pertanahan dengan obyek SHM No. 25/Wenang seluas 1.160 M², terletak di Kel. Wenang Utara, Kec. Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara (objek sengketa *a quo*) yang dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 30 Juni 2011, pukul 10.00 wita, bertempat di Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Utara, Jalan 17 Agustus, Manado, yang dipimpin oleh Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan ;
- Bahwa Undangan Gelar Mediasi Pertanahan dengan obyek SHM No. 25/Wenang seluas 1.160 M², terletak di Kel. Wenang Utara, Kec. Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara (objek sengketa *a quo*) dilaksanakan atas dasar Surat dari Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN RI Nomor 1680/26.1-600.26/VI/2010, tanggal 07 Juni 2010 dan surat pengaduan dari Penggugat tanggal 29 Maret 2011 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 18 September 2014, Penggugat telah memberikan pengakuan dalam persidangan bahwa Penggugat pernah menghadiri undangan gelar mediasi pertanahan yang dilaksanakan pada tanggal 30 Juni 2011 yang bertempat di Aula Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Utara, namun tidak menandatangani Berita Acara Pelaksanaan Gelar Mediasi ;

Menimbang, bahwa terkait dengan pengakuan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam persidangan tanggal 18 September 2014 tersebut, dihubungkan dengan bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu bukti T-14 yang berupa Berita Acara Pelaksanaan Gelar Mediasi Nomor 01/BAPGM/SKP/VI/2011, maka ditemukan fakta hukum bahwa benar Penggugat pernah menghadiri undangan gelar mediasi pertanahan yang dilaksanakan pada

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Juni 2011, dimana dalam gelar mediasi tersebut, Penggugat sebagai pihak pelapor / pihak yang menduduki tanah, pada pokoknya ingin meminta pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 25 / Wenang (objek sengketa) dengan alasan SHM objek sengketa *a quo* adalah cacat administrasi karena pemegang hak berstatus Warga Negara Asing dan tidak pernah menempati bidang tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah mengetahui adanya Sertipikat Hak Milik objek sengketa jauh sebelum tanggal 30 Juli 2014 atau setidaknya sejak tanggal 30 Juni 2011, sebagaimana Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Sulawesi Utara Nomor 628/71.600/VI/2011, tanggal 23 Juni 2011, perihal Undangan Gelar Mediasi Pertanahan dengan obyek SHM No. 25/Wenang seluas 1.160 M², terletak di Kel. Wenang Utara, Kec. Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara dan Berita Acara Pelaksanaan Gelar Mediasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mengetahui adanya sertipikat hak milik objek sengketa jauh sebelum tanggal 30 Juli 2014 atau setidaknya sejak tanggal 30 Juni 2011, maka gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 14 Agustus 2014 adalah telah lewat tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 - 3 yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat telah daluwarsa adalah beralasan hukum dan oleh karenanya eksepsi tersebut dinyatakan dikabulkan dan terhadap eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 - 3 beralasan hukum dan dinyatakan dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya lagi, dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap alat bukti berupa keterangan saksi dan bukti-bukti surat lain yang diajukan baik oleh pihak Penggugat maupun oleh pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 - 3 tetap dipertimbangkan, akan tetapi menurut Majelis Hakim tidak dapat menjadi dasar bagi Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan terhadap perkara *a quo* dikarenakan tidak ada relevansinya dengan perkara ini, namun tetap termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;

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

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 - 3 mengenai gugatan Penggugat telah daluwarsa / lewat waktu ;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;
- 2 Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 251.000,- (*dua ratus lima puluh satu ribu rupiah*) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, pada hari **JUMAT**, tanggal **12 DESEMBER 2014**, oleh **MULA H. SIRAIT, S.H., M.H.**, Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado sebagai Hakim Ketua Majelis, **TAUFIK PERDANA, S.H., M.H.** dan **MARIA P. TELEW, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS**, tanggal **18 DESEMBER 2014** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **TELAP LEXI, S.H.** sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, dengan dihadiri oleh Penggugat Prinsipal dan Kuasa Tergugat II Intervensi 1-3, tanpa dihadiri oleh Tergugat atau Kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA I,

Ttd.

TAUFIK PERDANA, S.H., M.H.

HAKIM ANGGOTA II,

Ttd.

MARIA P. TELEW, S.H.

HAKIM KETUA MAJELIS,

Ttd + Materai

MULA H. SIRAIT, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

TELAP LEXI, S.H.



Perincian Biaya Perkara :-----

1.	PNBP	Rp.	30.000,-

2.	ATK	Rp.	50.000,-

3.	Panggilan	Rp.	160.000,-

4.	Materai	Rp.	6.000,-

5.	Redaksi	Rp.	5.000,-

J U M L A H

Rp.	251.000,-
-----	-----------

(Dua ratus lima puluh satu ribu rupiah)

Salinan Putusan sesuai dengan aslinya

Salinan Putusan ini diberikan atas permintaan

dari pihak Penggugat/Tergugat

Nomor : 03 /PTS/2015/PTUN.Mdo.

Manado, 23 Januari 2015

PANITERA,

EDDY JACOB, SH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia

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)