



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR : 35/G/2020/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 yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (E-Court) telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam sengketa antara :

Ny. FITJE MANDAGI, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat Tinggal di Desa Mokupa, Jaga

X, Kecamatan Tombariri, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara,
Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 08/SK/MG/TUN/2020,
tertanggal 22 September 2020, memberikan kuasa kepada:

1. **MAXS GAHAGHO, S.H.**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kel. Singkil Lingk. I, Kec. Singkil, Kota Manado, dengan alamat email: maxsgahaghosh@gmail.com;
2. **SADIK GANI, S.H.**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jln. Durian, Kompleks Perumnas Tomulabutao, Blok B No. 216, Kel. Tomulabutao Selatan, Kota Gorontalo;

Keduanya adalah Advokat dan Konsultan Hukum pada MAXS GAHAGHO, S.H. & REKAN, beralamat di Jl. MH. Thamrin No. 70, Kel. Singkil I Lingk. I, Kec. Singkil, Kota Manado, dengan alamat email: ganislawyersirn@gmail.com ;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

M E L A W A N

- 1 **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA**, Tempat kedudukan di Jalan Maesa Sasaran, Tondano Utara, Kabupaten Minahasa, Provinsi Sulawesi Utara;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 10/SKU-

Halaman 1 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

71.02.MP.01.01/X/2020, tanggal 20 Oktober 2020, memberikan kuasa

kepada:

1.-----FR

EDRIK W. LONGDONG, S.H., kewarganegaraan Indonesia, Jabatan

Plt. Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;

2.-----SE

PTIAN RIZKI YUSTITIAWAN, S.H., kewarganegaraan Indonesia,

Jabatan Kasubsie Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan.

Keduanya memilih alamat domisili pada kantor Pertanahan Kabupaten

Minahasa di Jalan Maesa Sasaran, Tondano Utara, Kabupaten Minahasa,

Provinsi Sulawesi Utara, dengan alamat email: [kab-](mailto:kab-minahasa@atrbpn.go.id)

minahasa@atrbpn.go.id ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2 JENNI RITA, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kelurahan Pertukangan

Selatan, Provinsi DKI Jakarta, pekerjaan Karyawan Swasta;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 17 November

2020, memberikan kuasa kepada DEDY TULUNG, S.H., M.H. dan

MANSYUR BUDY, S.H., keduanya berkewarganegaraan Indonesia,

pekerjaan Advokat pada Kantor Law Office BDT & PARTNERS, yang

beralamat di Jln. Sea Malalayang Satu Barat Lingk. VI, Kota Manado,

dengan alamat email: tulungdedy@gmail.com ;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, Nomor: 35/PEN-DIS/2020/PTUN.Mdo, tanggal 6 Oktober 2020 tentang Lolos Dismissal;

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, Nomor: 35/PEN-MH/2020/PTUN.Mdo, tanggal 6 Oktober 2020 tentang Penunjukkan Majelis Hakim ;

Halaman 2 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Penunjukkan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor: 35/PEN.PPJS/2020/PTUN.Mdo, tanggal 6 Oktober 2020 tentang Penunjukkan Panitera Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 35/PEN-PP/2020/PTUN.Mdo, tanggal 7 Oktober 2020 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan ;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 35/PEN.HS/2020/PTUN.Mdo, tanggal 4 November 2020 tentang Hari Sidang;
6. Berkas perkara, alat bukti surat dan mendengar keterangan saksi serta para pihak di persidangan;

TENTANG DUDUKNYA SENGKETA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendaftarkan surat gugatannya tertanggal 28 September 2020 yang didaftarkan secara elektronik melalui Sistem E-Court Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 5 Oktober 2020 dibawah register perkara Nomor : 35/G/2020/PTUN.Mdo dan telah diperbaiki pada pemeriksaan persiapan tanggal 14 Oktober 2020 yang isinya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

A. LANDASAN FORMIL GUGATAN

I. Objek Sengketa :

Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA.

II. Objek sengketa adalah Keputusan Tata Usaha Negara

Adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yang memenuhi syarat sebagaimana di tetapkan pada Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu :

suatu **penetapan tertulis** yang di dikeluarkan oleh TERGUGAT yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat :

Konkret : karena Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa,

Halaman 3 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo

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 1 Maret 2016, Surat Ukur 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA yang dikeluarkan TERGUGAT adalah nyata-nyata dibuat oleh TERGUGAT, tidak abstrak, tapi berwujud tertulis, tertentu dan dapat ditentukan mengenai apa yang akan dilakukan;

Individual: karena Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016 Surat Ukur 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA *a quo* yang di keluarkan TERGUGAT tersebut, ditujukan dan berlaku khusus bagi seseorang yakni dalam hal ini JENNI RITA, dan bukan untuk umum;

Final : karena surat keputusan yang di keluarkan TERGUGAT tersebut telah definitif dan menimbulkan sebab akibat hukum.

III. Legal Standing Penggugat

- Bahwa PENGUGAT adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Desa Mokupa, Dusun III, Kecamatan Tombariri, Kabupaten Dati II Minahasa dan tertera dalam Berita Acara Pengukuran Tanah Nomor : 30/V/M/92 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Mokupa, Kecamatan Tombariri, Kabupaten Dati II Minahasa, Register Desa Mokupa Persil No. 30 polio 45 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara 9 M bersipatan dengan Samuel Zet Pangkey;
 - Sebelah Timur 25 M bersipatan dengan Lies Tambiling;
 - Sebelah Selatan 7 M bersipatan dengan Jalan Desa;
 - Sebelah Barat 25 M bersipatan dengan Sielfester Mandagi;
- Tanah tersebut dibeli dari Keluarga S. Mandagi-Warow, berdasarkan Kwitansi tertanggal Mokupa 8 Mei 1992.
- Tanah tersebut adalah tanah pekarangan.
- Saat ini tanah tersebut telah masuk dalam Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA.

Halaman 4 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) UU. No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara PENGUGAT adalah Orang yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang bersisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.

Kepentingan Penggugat Yang Dirugikan :

Penggugat merasa dirugikan karena hilangnya hak dan kesempatan PARA PENGUGAT untuk mendapatkan status "Hak Milik" yang dijamin oleh konstitusi dalam bentuk Sertipikat Hak Milik atas objek tanah sebagaimana dalam Berita Acara Pengukuran Tanah Nomor : 30/V/M/92 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Mokupa, Kecamatan Tombariri, Kabupaten Dati II Minahasa, Register Desa Mokupa Persil No. 30 polio.

Seiring dengan hal tersebut secara Immateriil PENGUGAT tidak dapat lagi mengembangkan dan memanfaatkan haknya lebih maksimal serta mendayagunakan objek tersebut untuk mendukung kelangsungan hidup ekonomi PENGUGAT dan keluarganya.

IV. Tenggang Waktu Gugatan :

- Bahwa Objek Sengketa diterbitkan Tergugat tahun 2016
- Bahwa Objek Sengketa tersebut diketahui Penggugat pada tanggal 4 Februari 2019 saat diperiksa di Polsek Tombariri.
- Bahwa pada tanggal 20 Februari 2019, PENGUGAT telah mengajukan upaya administratif berupa keberatan kepada TERGUGAT.
 - Gelar mediasi Pertama tanggal 29 April 2019
 - Gelar mediasi Kedua tanggal 27 Mei 2019
 - Gelar mediasi Ketiga tanggal 25 Oktober 2019

Halaman 5 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Anjuran pengajuan gugatan ke Pengadilan melalui surat

MP.01.01/106-71.02/VII/2020 tanggal 6 Juli 2020 dari TERGUGAT.

d. Bahwa pada tanggal 14 Agustus 2020, PENGGUGAT telah mengajukan upaya administratif berupa banding kepada BPN Provinsi Sulawesi Utara.

e. Bahwa jawaban atas upaya administratif banding dari BPN Provinsi Sulawesi Utara tertanggal 10 September 2020 diterima/diketahui PENGGUGAT pada tanggal 24 September 2020

f. Bahwa gugatan *a quo* diajukan pada tanggal 5 Oktober 2020. Bahwa oleh karenanya, Gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu sesuai dengan PERMA No. 6 Tahun 2018 Jo. pasal 55 UU No. 5 tahun 1986, sebagaimana telah diubah dengan UU No. 9 tahun 2004 dan UU No. 51 tahun 2009.

B. ALASAN-ALASAN GUGATAN :

Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat *in casu* Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA, **bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.**

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik atas sebidang tanah pekarangan yang berasal dari hak milik Ayah PENGGUGAT dengan luas ± 200 M². Awalnya, sebelum tanah pekarangan tersebut jatuh ketangan PENGGUGAT, Ayah PENGGUGAT yang bernama SIELFESTER MANDAGI pernah menjual tanah pekarangan tersebut kepada ZET PANGKEY pada tahun 1992 seharga Rp. 700.000 (tujuh ratus ribu rupiah).

Atas transaksi penjualan tanah pekarangan dimaksud, PENGGUGAT baru mengetahui setelah tiga hari kemudian, bahwa ternyata atas penjualan tersebut, ZET PANGKEY baru memberikan uang sebagai panjar sebesar Rp. 300.000 (tiga ratus ribu rupiah) kepada Ayah PENGGUGAT.

Oleh karena ZET PANGKEY baru memberikan uang Rp. 300.000 (tiga ratus ribu rupiah) sebagai panjar harga tanah, maka PENGGUGAT pun menemui ZET

Halaman 6 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PANGKEY dengan maksud mengembalikan uang panjar tersebut.

Maksud PENGGUGAT tersebut akhirnya disetujui oleh ZET PANGKEY, asalkan PENGGUGAT mengembalikan uang panjarnya menjadi Rp. 350.000 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah).

Setelah PENGGUGAT mengembalikan uang panjar tersebut kepada ZET PANGKEY, kemudian PENGGUGAT membayar tanah pekarangan tersebut kepada ayah PENGGUGAT sebesar Rp. 800.000 (delapan ratus ribu rupiah) sebagai mana, yang yang telah diterima oleh Keluarga S. Mandagi-Warow, berdasarkan Kwitansi tertanggal Mokupa 8 Mei 1992.

Tanah pekarangan dimaksud tak lain adalah tanah yang terletak di Desa Mokupa Dusun III, Kecamatan Tombariri, Kabupaten datu II Minahasa, sebagaimana tertera dalam Surat Berita Acara Pengukuran Tanah Nomor: 30/V/M/92 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Mokupa, Kecamatan Tombariri, Kabupaten Dati II Minahasa, Register Desa Mokupa Persil No. 30 polio 45 dengan batas-batas seperti diuraikan dalam lampiran gambar ikhtisar sebagai berikut :

Sebelah Utara 9 M bersipatan dengan Samuel Zet Pangkey;

Sebelah Timur 25 M bersipatan dengan Lies Tambiling;

Sebelah Selatan 7 M bersipatan dengan Jalan Desa;

Sebelah Barat 25 M bersipatan dengan Sielfester Mandagi;

2. Bahwa pada tahun 2019 yang silam PENGGUGAT melakukan aktifitas di atas tanah pekarangan tersebut dengan membuat pagar pembatas yang terbuat dari bambu di sekeliling batas tanah milik PENGGUGAT. Akan tetapi setelah pagar pembatas selesai dibuat, datanglah JENNI RITA langsung mengambil gambar (di foto) kemudian membuat laporan kepihak kepolisian setempat.
3. PENGGUGAT sebagai pemilik atas tanah pekarangan sebagaimana dimaksud pada paoint 1 di atas, pada tanggal 20 Februari 2019, telah mengajukan Pengaduan/keberatan kepihak TERGUGAT, sebagaimana ternyata dalam tanda terima surat yang dibuat oleh TERGUGAT tertanggal Tondano 25 Februari 2019. Kemudian keberatan tersebut ditindak lanjuti sebagaimana surat undangan gelar

Halaman 7 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo

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

mediasi pertama tertanggal 23 April 2019 Nomor: 135/71.02.13/IV/2019. Kemudian dilanjutkan dengan undangan gelar mediasi kedua tertanggal 23 Mei 2019 Nomor: 155/71.600/V/2019 dan surat undangan gelar mediasi ketiga tertanggal 23 Oktober 2019 Nomor: 301/UND-71.02. MP.01-01/X/2019.

Oleh karena sampai dengan pada mediasi ketiga ini pun tetap tidak ada kesepakatan.

Maka TERGUGAT memberikan surat tertanggal Tondano 6 juli 2020 Nomor: MP.01.01/106-71.02/VII/2020 perihal Pencegahan/Pemblokiran atas sertifikat hak milik No. 375 Desa Mokupa Tanggal 1 Maret Tahun 2016 Surat Ukur 01/Mokupa/2015 tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA, pada pokoknya sebagaimana terurai pada angka 2 huruf d dan e berbunyi :

d. Untuk itu disampaikan kepada saudara-saudara untuk musyawarah kembali diluar Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa agar ditemui suatu kesepakatan.

e. Apabila dalam bermusyawarah diluar kantor pertanahan kabupaten Minahasa tidak tercapai kesepakatan, maka saudara segera mengajukan gugatan ke lembaga peradilan dengan menyampaikan salinan gugatannya kepada kepala kantor pertanahan kabupaten Minahasa.

Berdasarkan pada alasan dari TERGUGAT tersebut maka PENGGUGAT mengajukan banding administrasi kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi utara tertanggal 14 agustus 2020. Atas surat banding tersebut ditindak lanjuti/dijawab oleh BPN Provinsi Sulawesi utara tertanggal manado 10 september 2020 yang pada pokoknya menyampaikan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA telah dilakukan berdasarkan ketentuan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku.

4. Bahwa berdasarkan dalil pada point 2 tersebut diatas, maka atas fakta pemberitahuan tertanggal Manado 10 September 2020, secara kasuistis gugatan PENGGUGAT ini masih dalam batas tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari, dan oleh karena itu menurut hukum di pandang masih memenuhi syarat formil sebagaimana di gariskan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986

Halaman 8 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Hal itu sebagaimana pula ditegaskan dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang berbunyi “ *Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif*”.

5. Bahwa ternyata Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA yang telah ditetapkan oleh TERGUGAT sebagai hak milik dari JENNI RITA, sebagaimana terdapat pada lampiran gambar situasi dari Sertifikat yang dimaksud, faktanya dari luas 641 M² seluas ±200 M² adalah hak milik dari PENGUGAT sebagaimana dalam point 1 tersebut diatas.
6. Bahwa dengan demikian, berdasarkan point 4 di atas, hal itu merupakan suatu fakta yang terang benderang, bahwa TERGUGAT, secara melawan hukum telah menerbitkan putusan administrasi/tata usaha Negara dengan memberikan Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA selaku orang yang bukan berhak untuk itu. Karena, sebahagian luas tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA adalah milik dari PENGUGAT. Sehingga, dengan demikian pemberian hak dan penerbitan sertipikat tersebut harus dinyatakan **batal atau tidak sah menurut hukum**, karena telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat:

6.1 Prosedural/ formal, yakni:

- a) Bahwa TERGUGAT dalam pendaftaran tanah secara sporadik, maupun melalui panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis **tidak**

Halaman 9 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan secara cermat, guna menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; Khususnya terhadap tanah pasini yang terletak di Desa Mokupa, Kecamatan Tombariri, Kabupaten Dati II Minahasa dulunya (sekarang) Kabupaten Minahasa, sebagaimana tertera dalam Surat Berita Acara Pengukuran Tanah Nomor: 30/V/M/92 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Mokupa, Kecamatan Tombariri, Kabupaten Dati II Minahasa, Register Desa Mokupa Persil No. 30 polio 45. Padahal hal itu diatur pula dalam ketentuan Pasal 59 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

- b) Bahwa TERGUGAT tidak melakukan pengumuman atas hasil kebenaran alat bukti data yuridis bidang tanah yang terletak di Desa Mokupa, Kecamatan Tombariri, Kabupaten Dati II Minahasa. Hal itu sebagaimana ternyata dan tertera dalam Surat Berita Acara Pengukuran Tanah Nomor: 30/V/M/92 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Mokupa di kantor Panitia adjudikasi dan Kantor Kepala Desa/hukum Tua Mokupa dimana letak tanah tersebut, sebagaimana hal itu diatur dalam pasal 26 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagaimana pula dimaksud dalam Pasal 11 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis, yang sebagaimana telah dicabut dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 35 Tahun 2016 Tentang Tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

6.2 Materiel/substansial, yakni :

Halaman 10 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa TERGUGAT telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA yang bukan sebagai pemegang hak, berdasarkan data fisik dan data yuridis yang keliru, sebagaimana dimaksud dalam pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

7. Bahwa sebagai akibat terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA yang diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut, adalah menjadi fakta nyata adanya salah objek sebagaimana dimaksud pada poin 5.2 di atas. Sehingga telah menimbulkan hilangnya hak atas tanah milik PENGGUGAT bahkan hilangnya hak kesempatan PENGGUGAT yang dijamin oleh konstitusi dalam memperoleh sertipikat hak milik atas tanah sebagai alat bukti terpenuhi yang dijamin dalam konstitusi Negara Republik Indonesia.
8. Bahwa dengan demikian nyatalah bahwa putusan Tata Usaha Negara/penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA yang diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian nyata/kongkrit bagi kepentingan diri PENGGUGAT. Hal tersebut, selain :
 - Bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dan kepastian Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, juga telah menyimpang Asas aman yang menyatakan “*pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri*” sebagaimana digariskan dalam Pasal 2 serta penjelasannya PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, serta bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana di atur dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan huruf b UU No. 9/2004 Tentang

Halaman 11 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat *in casu* Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA, **bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik.**

9. Bahwa TERGUGAT selaku Pejabat Tata Usaha Negara, dalam pendaftaran tanah secara sporadik, maupun melalui panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis, menurut pembentuk UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bertugas :

- mengumpulkan fakta yang relevan,
- mempersiapkan, mengambil, dan melaksanakan keputusan yang bersangkutan dengan memperhatikan asas-asas hukum yang tidak tertulis, dan
- dengan penuh kelonggaran menentukan sendiri isi, cara menyusun, dan saat mengeluarkan keputusan *in casu* Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA yang dikeluarkan TERGUGAT.

10. Bahwa ternyata semua fakta yang relevan yang terkait dengan objek sengketa tidak dikumpulkan secara cermat untuk ikut dipertimbangkan dalam keputusan. TERGUGAT juga selaku Pejabat Tata Usaha Negara pada saat mengeluarkan keputusan Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA ternyata juga tidak memperhatikan asas-asas yang berlaku. Padahal objek sengketa dimaksud adalah tanah pasini yang terletak di Desa Mokupa, Kecamatan Tombariri, Kabupaten Dati II Minahasa (dahulu) (sekarang Kabupaten Minahasa), sangat jelas tertera dalam Surat Berita Acara Pengukuran Tanah Nomor: 30/V/M/92 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Mokupa, Kecamatan Tombariri, Kabupaten Dati II Minahasa, Register Desa Mokupa Persil No. 30 polio 45.

Halaman 12 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo

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

11. Bahwa dengan demikian, karena TERGUGAT telah tidak memperhatikan asas-asas yang berlaku, maka keputusan TERGUGAT *in casu* Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA, adalah keputusan yang **bertentangan dengan “Asas Kecermatan”** dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) huruf d UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang penjelasannya berbunyi sebagai berikut :

*“ yang dimaksud dengan “ asas kecermatan “ adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan **dipersiapkan dengan cermat sebelum** Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan “.*

12. Bahwa karena objek sengketa tersebut di terbitkan dengan alasan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana tersebut diatas; maka perbuatan TERGUGAT dapat dikualifikasi sebagai perbuatan yang sewenang-wenang yang tentu pula hal ini melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (1), ayat (2) huruf b UU No. 30. Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

ayat (1) : *“setiap Keputusan dan/atau Tindakan wajib berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB “*

ayat (2) : *“ Peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :*

a.

b. *Peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar dalam menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan.“*

Halaman 13 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka dengan demikian atas putusan/penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA yang di keluarkan oleh TERGUGAT pantas dan harus dinyatakan tidak prosedural, dan oleh karena itu putusan tersebut harus pula di batalkan.

Kesimpulan :

Berdasarkan uraian alasan di atas, maka PENGGUGAT berkesimpulan :

Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berupa Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA adalah KTUN yang bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang baik (AUPB), sehingga menurut PENGGUGAT, perbuatan TERGUGAT telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) UU No. 5 tahun 1986.

Petitum/Tuntutan:

Dari uraian di atas, sehingga PENGGUGAT mohon kepada majelis hakim untuk memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA;
3. Menghukum TERGUGAT membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat telah mengajukan Jawabannya melalui Sistem Informasi Pengadilan yang diterima pada tanggal 18 November 2020, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Halaman 14 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. GUGATAN PENGUGAT EROR IN PERSONA (*PERSONA STANDI IN JUDICIO*)

Bahwa Penggugat menyebutkan tanah pekarangan tersebut awalnya milik dari Silfester Mandagi (ayah dari Penggugat) seluas \pm 200 M2 adalah **tidak benar** karena berdasarkan Berita Acara Pengukuran Tanah No. 03/II/M/2000 tanggal 10 Pebruari 2000, luas tanah pekarangan tersebut adalah \pm 646,40 M2 yang batasnya ditunjuk langsung oleh Silfester Mandagi yang tidak lain adalah ayah dari Penggugat dan **tahun 2000 tanah pekarangan tersebut telah dialihkan** kepada Hendrik Boy Pasumiin secara jual beli, sehingga berdasarkan hal tersebut telah jelas Penggugat tidak memiliki kapasitas atau kepentingan untuk mengajukan gugatan.

Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*) karena syarat formal dalam mengajukan gugatan Tata Usaha Negara tidak terpenuhi.

2. Bahwa alasan-alasan gugatan sebagaimana dimaksud Penggugat dalam halaman 7 angka 5 point 5.1 s/d 5.2 adalah **alasan yang mengada-ada, keliru, dan penafsiran hukum yang salah** karena Tergugat dalam pembuatan sertipikat sudah melakukan sesuai dan memenuhi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam **Pasal 25 ayat (1)** yang berbunyi : *“Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis”*, dan **Pasal 26 ayat (1) dan (2)** dengan di umumkan hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis atas sebidang tanah yang tercantum.
3. Bahwa Keputusan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 357/Mokupa atas nama JENNI RITA adalah **benar dan tepat** karena berdasarkan alas hak yang sah yaitu berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 036/2014 tanggal 30 Juni 2014 yang dibuat dihadapan Clay J.H. Dondokambey, SSTP selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Tombariri.

Halaman 15 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat.
2. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat sudah dengan iktikad baik dalam hal Pengumpulan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan guna penerbitan sertifikat karena Tergugat sudah mendapatkan pernyataan dari berbagai pihak yang diperlukan dalam hal penerbitan sertifikat.
4. Bahwa tindakan Tergugat sudah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu ketentuan Pasal 64 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga tidak memenuhi unsur-unsur Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
5. Bahwa Tergugat dalam membuat keputusan sudah sesuai dengan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, berdasarkan pada ketentuan yang diatur didalam Pasal 53 ayat (2.b) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Asas Umum Penyelenggara Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme.
6. Bahwa berdasarkan uraian di atas, tindakan Tergugat tidak terbukti melanggar Asas-Asas Umum Pemerintah Yang Baik (Azas Kecermatan, Azas tidak berbuat sewenang-wenang, Azas tidak menyalahgunakan wewenang untuk tujuan lain, Azas kepastian hukum) dan telah memenuhi unsur-unsur Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Halaman 16 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo

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 hal-hal yang telah Tergugat kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- 1) Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
- 2) Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 3) Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Milik Nomor 375/Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur Nomor 01/Mokupa/2015, Tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M2, atas nama JENNI RITA;
- 4) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil Pihak Ketiga atas nama JENI RITA, yang diwakili oleh Kuasanya bernama DEDDY TULUNG, S.H. dan MANSYUR BUDI, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 November 2020, serta telah hadir di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 18 November 2020, dan mengajukan permohonan untuk masuk sebagai Pihak Ketiga dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pihak Ketiga tersebut, Majelis Hakim telah mengambil sikap berdasarkan Putusan Sela No. 35/G/2020/PTUN. Mdo. Tertanggal 25 November 2020, yang menetapkan Pihak Ketiga masuk sebagai Pihak Tergugat II Intervensi dalam perkara ini karena kepentingannya paralel dengan Pihak Tergugat.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawabannya melalui Sistem Informasi Pengadilan yang diterima pada tanggal 2 Desember 2020, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. **Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili (Exceptie Van Onbeveogheid)**

Halaman 17 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang mengadili perkara a quo, oleh karena sangat jelas sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah menyangkut pembuktian Hak Kepemilikan atas bidang tanah Perkarangan yang terletak di Desa Mokupa, Dusun III, Kecamatan Tombariri Kabupaten Minahasa, yang menurut Penggugat adalah **"Hak Milik"** yang awalnya tanah objek sengketa tersebut dengan luas +200 M2 milik oleh ayah Penggugat Sielfester Mandagi Kel. Mandagi-Warow kemudian akhirnya Penggugat membayar tanah tersebut kepada ayah Penggugat dan tanah Perkarangan tersebut menjadi Pemilik Penggugat sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat pada angka 1 (satu), sehingga jelaslah bahwa yang disengketakan dalam hal ini adalah sengketa kepemilikan.

Bahwa bidang tanah Perkarangan yang terletak di Desa Mokupa, Dusun III, Kecamatan Tombariri Kabupaten Minahasa sebagaimana Objek Gugatan tersebut, *mulanya pada tahun 1950 adalah merupakan Milik dari Kel. Sumolang – Weydemuller kemudian pada tahun 1961 dialihkan dan dijual kepada Panitia Desa Mokupa selanjutnya pada tahun 1961 dikuasai oleh Sielfester Mandagi (ayah Penggugat), atas penunjukan lisan dari Pemerintah Desa kemudian pada tahun 2000 Hendrik Boy Pasumiin (ayah Tergugat II Intervensi) membeli/jual beli serta membayar ganti rugi garapan kepada Sielfester Mandagi (ayah Penggugat) tanah tersebut dengan Luas +646,40 M2 sesuai surat ukur No. 03/II/M/2000 tanggal 10 Februari tahun 2000. dan kemudian pada tahun 2014 JENNI RITA Tergugat II Intervensi membeli tanah tersebut kepada ayahnya Hendrik Boy Pasumiin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 036 /2014 tanggal 30 Juni 2014 yang dibuat dihadapan CLAY J.H DONDOKAMBEY, SSTP Selaku sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Tombariri Kabupaten Minahasa, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015 kemudian telah dibuat Sertipikat Hak Milik No. 375 Desa Mokupa Luas : +641 M2 Nama Pemegang Hak JENNI RITA Tergugat II Intervensi, dimana bidang tanah Perkarangan tersebut sampai saat ini diduduki dan dikuasai oleh Tergugat II Intervensi.*

Bahwa sebagaimana uraian diatas maka sangat jelas dalam hal ini walaupun yang

Halaman 18 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi Objek Gugatan adalah merupakan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, akan tetapi oleh karena dalam perkara a quo adalah menyangkut pembuktian terhadap Hak Kepemilikan atas tanah Perkarangan, olehnya gugatan Penggugat terhadap objek Gugatan dalam perkara a quo harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata, sehingga dengan demikian jelas bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini oleh karena bukan merupakan kewenangannya, karena merupakan kewenangan Peradilan Umum. Vide ***Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. 88K/TUN/1993 tanggal 07 September 1994 dimana dikatakan “ Meskipun sengketa terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, akan tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian Hak Kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa Perdata.***

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi dengan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. EKSEPSI PENGUGAT TIDAK BERKEPENTINGAN

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan dan kualitas untuk mengajukan gugatan ini, sebab Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai pihak yang kepentingannya dirugikan akibat diterbitkannya ***Sertipikat Hak Milik No. 375 Desa Mokupa tanggal 01-03-2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015 Tanggal 28 Agustus tahun 2015 dengan Luas 641 M2 atas nama JENNI RITA, yang kemudian berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 036 /2014 pada tanggal 30 Juni 2014 yang dibuat dihadapan CLAY J.H DONDOKAMBEY, SSTP Selaku sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Tombariri Kabupaten Minahasa,*** dimana bidang tanah Perkarangan tersebut sampai saat ini diduduki dan dikuasai oleh Tergugat II Intervensi, oleh karena bidang tanah Perkarangan sebagaimana Objek Gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut bukanlah

Halaman 19 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan Hak Milik dari Penggugat, akan tetapi adalah merupakan milik sah dari Tergugat II Intervensi yang diperoleh berdasarkan Jual Beli dengan Hendrik Boy Pasumiin sebagaimana ***Akte Jual Beli Nomor: 036/2014, tanggal 30 Juni 2014 yang dibuat dihadapan CLAY J.H DONDOKAMBEY, SSTP selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Tombariri Kabupaten Minahasa.***

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk mengabulkan seluruh Eksepsi dan atau salah satu Eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi, dengan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

3. GUGATAN PENGGUGAT EROR IN PERSONA (PERSONA IN JUDICIO)

Bahwa Penggugat menyebutkan tanah pekarangan tersebut awalnya milik dari Sielfester Mandagi (ayah Penggugat) yang seluas +200 M² adalah tidak benar, berdasarkan Berita Acara Pengukuran Tanah No. 03/II/M/2000 tanggal 10 Februari 2000 pengakuan Silfester Mandagi pada saat pengukuran ketika akan menjual tanah Perkarangan tersebut kepada Hendrik Boy Pasumiin (ayah Tergugat II Intervensi) tanah perkarangan tersebut semuanya dengan Luas +646,40 M² miliknya, dan kemudian dibuatlah berita acara pengukuran yang batasnya ditunjuk langsung oleh Sielfester Mandagi yang tidak lain adalah ayah Penggugat sehingga pada saat itupun pada tahun 2000 tanah pekarangan telah dialihkan kepada Hendrik Boy Pasumiin dengan membeli serta membayar ganti rugi garapan kepada Sielfester Mandagi kemudian ketika tanah tersebut sejak tahun 2000 dst. sudah dimiliki dan dikuasai oleh Hendrik Boy Pasumihin (ayah Tergugat II Intervensi) selama 14 tahun lamanya dari tahun 2000 sampai tahun 2014 sebelum dibeli oleh anaknya Tergugat II Intervensi, tidak pernah ada keberatan dari siapapun termasuk Penggugat, berdasarkan hal tersebut telah jelas Penggugat tidak memiliki kapasitas atau kepentingan untuk mengajukan gugatan.

Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) karena syarat formal dalam mengajukan gugatan Tata

Halaman 20 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara tidak terpenuhi.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa segala yang terurai pada bagian Eksepsi di atas, sepanjang memiliki korelasi yuridis, maka ditarik dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pada pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II Intervensi pada dasarnya menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal diakui sebagai suatu kebenaran.
3. Bahwa terhadap dalil-dalil Gugatan Penggugat semuanya ditolak oleh Tergugat II Intervensi, Conform dengan dalil Eksepsi Tergugat II Intervensi diatas mengenai Kewenangan Mengadili, oleh karena sebagaimana dalil posita gugatan Penggugat maka telah sangat jelas bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah mengenai sengketa Kepemilikan dimana Penggugat mendalilkan memperoleh bidang tanah yang telah diterbitkan objek sengketa tersebut berdasarkan pembelian dari Sielfester Mandagi (ayah Penggugat), **sehingga dalam perkara ini haruslah dibuktikan terlebih dahulu mengenai sah tidaknya pembelian yang dilakukan oleh Penggugat tersebut**, dan sehubungan dengan hal tersebut maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk menilai sah tidaknya Kwitansi membayar dimaksud Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Silfester Mandagi (ayah Penggugat) sebagaimana yang dimaksudkan Penggugat dalam gugatannya tersebut, dengan demikian jelas bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa ini oleh karena bukan merupakan kewenangannya karena merupakan kewenangan Peradilan Umum, walaupun yang menjadi Objek Gugatan adalah merupakan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, akan tetapi karena dalam perkara a quo adalah menyangkut pembuktian terhadap Hak Kepemilikan atas tanah yang telah diterbitkan Objek Gugatan, olehnya gugatan Penggugat terhadap objek Gugatan dalam perkara a quo harus diajukan terlebih dahulu

Halaman 21 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata, dan hal ini sebagaimana

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor. 88 K/TUN/1993 tanggal 07 September 1994

dimana dikatakan “ Meskipun sengketa terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan

Pejabat, akan tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian Hak

Kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih

dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa Perdata.

4. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat sehubungan dengan batas-batas objek sengketa yang diuraikan dalam posita angka 1 (satu) oleh Penggugat yakni batas – batasnya adalah :

Sebelah utara 9 M bersipatan dengan Samuel Zet Pangkey

Sebelah Timur 25 M bersipatan dengan Lies Tambiling

Sebelah Selatan 7M bersipatan dengan Jalan Desa

Sebelah Barat 25 M bersipata dengan Sielfester Mandagi

Bahwa batas-batas yang benar fakta saat ini di lokasi tanah objek sengketa menurut

Tergugat II Intervensi yang benar adalah :

Sebelah Utara : dengan Jantje Maengkom

Sebelah Timur : dengan Lies Tombiling

Sebelah Selatan : bersipatan dengan Jalan Desa

Sebelah Barat : bersipatan dengan Lorong Desa

Sehingga gugatan Penggugat tidak jelas, kabur dan tidak cermat.

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 2 (dua) ditolak oleh Tergugat II Intervensi, faktanya Penggugat melakukan pemagaran serta ada tindakan perusakan dan pemagaran diatas tanah Tergugat II Intervensi pada 27 Nopember 2018 kemudian Tergugat II Intervensi melaporkan tindakan Penggugat di kantor Kepolisian Polsek Tombariri dalam laporan tersebut Penggugat diproses sesuai ketentuan peraturan yang berlaku tentang tindakan Pidana Perusakan dan pemagaran oleh Penggugat dan akhirnya dalam proses di kepolisian dibuktikan dengan bukti – bukti, Penggugat menyakini bukan pemilik tanah dan kemudian Penggugat membuat surat pernyataan akan mencabut pagar, dan tidak lagi melakukan perusakan di atas tanah pekarangan tersebut

Halaman 22 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik JENNI RITA, tidak akan mengganggu dan tidak akan melakukan lagi aktivitas diatas tanah pekerangan milik JENNI RITA Tergugat II Intervensi sebagaimana surat pernyataan yang Penggugat buat dan tanda tangan, oleh sebab itu menurut Tergugat II Intervensi dalam perkara ini Penggugat bukanlah pemilik atas bidang tanah sebagaimana Objek gugatan karena sebelumnya di kepolisian Polsek Tombariri Penggugat sudah mengakui dalam Surat Pernyataan pemilik Tanah keseluruhan Luas +641 M2 milik JENNI RITA dahulunya orang tua Penggugat sudah menjual tanah pekarangan tersebut kepada Ayah JENNI RITA.

6. Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat, ditolak oleh Tergugat II Intervensi, sebab bidang tanah yang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi adalah merupakan milik sah dari pada Tergugat II Intervensi yang diperoleh berdasarkan alas hak yang sah yakni berdasarkan Jual Beli dengan dengan Hendrik Boy Pasumiin (ayah Tergugat II Intervensi) sebagaimana *Akte Jual Beli Nomor: 036/2014, tanggal 30 Juni 2014 yang dibuat dihadapan CLAY J.H DONDOKAMBEY, SSTP selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Tombariri Kabupaten Minahasa, kemudian diterbitkan Sertipikat Hak Milik No. 375 Desa Mokupa tanggal 01-03-2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015 Tanggal 28 Agustus tahun 2015 dengan Luas +641 M2 atas nama JENNI RITA Tergugat II Intervensi* dan disamping itu juga sebelum dikuasai oleh Tergugat II Intervensi maka bidang tanah perkarangan sebagaimana Objek Gugatan tersebut telah dikuasai oleh Hendrik Boy Pasumiin (ayah Tergugat II Intervensi) pada tahun 2000 membeli tanah tersebut dengan luas +646,40 M2 dibeli dari Silfester Mandagi (ayah Penggugat) pada saat itu sejak tahun 2000 sampai 2014 selama 14 tahun tidak pernah ada yang keberatan dari Penggugat, dan kemudian pada bulan nopember 2018 Penggugat melakukan keberatan dengan melakukan pemagaran disebagian tanah objek sengketa waktu itu tanah perkarangan tersebut sudah dibeli oleh Tergugat II Intervensi dan jauh sebelumnya tanah perkarangan tersebut sudah bersertipikat Hak Milik a.n JENNI RITA Tergugat II Intervensi, sehingga dengan demikian maka sangat nyata bahwa Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai pihak yang kepentingannya dirugikan akibat diterbitkannya Objek Gugatan oleh Tergugat, sebab bidang tanah

Halaman 23 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pekarangan sebagaimana Objek Gugatan tersebut bukanlah merupakan Milik dari Penggugat.

7. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 5 (lima) sampai dengan angka 6 (enam) ditolak oleh Tergugat II Intervensi, menurut Tergugat II Intervensi Tindakan Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa sudah sesuai ketentuan peraturan perundang – undangan yaitu ketentuan Pasal 64 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah sehingga tidak memenuhi unsur-unsur Pasal 53 ayat (2) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
8. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 7 (tujuh) sampai dengan angka 11 (sebelas) ditolak oleh Tergugat II Intervensi, menurut Tergugat II Intervensi Tergugat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa dalam membuat keputusan sudah sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, berdasarkan pada ketentuan yang diatur didalam Pasal 53 ayat (2.b) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Asas Umum Penyelenggara Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang bersih dan bebas dari korupsi, kolusi dan Nepotisme.
9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat selain dan selebihnya yang tidak ditanggapi dalam Jawaban ini dianggap telah ditolak oleh Tergugat II Intervensi, sebab penguasaan bidang tanah Perkarangan sebagaimana objek gugatan oleh Tergugat II Intervensi, adalah berdasarkan alas hak yang sah serta telah melalui mekanisme dan prosedur sebagaimana ketentuan dan aturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat II Intervensi di atas, maka adalah sangat beralasan menurut hukum, apabila Pengadilan Tata Usaha Negara Manado melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menjatuhkan putusan dengan amar, sebagai berikut :

Halaman 24 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan ini.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik melalui Sistem Informasi Pengadilan yang diterima masing-masing pada tanggal 2 Desember 2020 dan 16 Desember 2020, yang pada pokoknya bertetap pada dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik melalui Sistem Informasi Pengadilan yang diterima masing-masing pada tanggal 28 Desember 2020, yang pada pokoknya bertetap pada dalil-dalil Jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan alat-alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya serta diberi tanda **P-1** sampai dengan **P-10**, dengan perincian sebagai berikut:

1. P-1 : Surat Keberatan Kepada Tergugat tertanggal 20 Februari 2019, dalam hal Peninjauan dan Pembekuan Sertifikat an. Jenni Rita (Tergugat II Intervensi) atas diterbitkannya SHM No. No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur No. 01/Mokupa/2015, tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA (**Fotokopi sesuai dengan asli**);
2. P-2 : Surat dari Tergugat tertanggal 23 April 2019, No. 135/71.02.13/IV/2019, Perihal: Undangan Gelar Mediasi

Halaman 25 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo

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

Pertama Kasus Pertanahan dengan Objek sengketa di Desa

Mokupa Kecamatan Tombariri RITA (**Fotokopi sesuai**

dengan asli);

3. P-3 : Surat dari Tergugat tertanggal 23 Mei 2019, No.

155/71.600/V/2019, Perihal: Undangan Gelar Mediasi

Kedua Kasus Pertanahan dengan Objek sengketa di Desa

Mokupa Kecamatan Tombariri (**Fotokopi sesuai dengan**

asli);

4. P-4 : Surat dari Tergugat tertanggal 23 Oktober 2019, No.

301/UND-71.02.MP.01.01/X/2019, Perihal Undangan

Gelar Mediasi Ketiga Kasus Pertanahan dengan Objek

sengketa di Desa Mokupa Kecamatan Tombariri Tombariri

(**Fotokopi sesuai dengan asli**);

5. P-5 : Surat dari Tergugat tertanggal 6 Juli 2020, No.

MP.01.01/106-71.02/VII/2020, Perihal: Pencegahan/

pemblokiran atas SHM Nomor 375 atas nama Jenni Rita

(**Fotokopi sesuai dengan asli**);

6. P-6 : Surat dari Penggugat tertanggal 14 Agustus 2020 perihal

Banding Administrasi yang ditujukan kepada Kepala

Kantor BPN Provinsi Sulawesi Utara (**Fotokopi tanpa**

asli);

7. P-7 : Surat tertanggal 10 September 2020, No.: MP. 01.01/8626-

71/IX/2020 yang dikeluarkan oleh Kantor Wilayah Badan

Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara mengenai

jawaban atas banding Administrasi dari Penggugat

(**Fotokopi sesuai dengan asli**);

8. P-8 : Fotocopy sesuai asli, Surat berupa Kwitansi tertanggal 8

Mei 1992, mengenai pembayaran sejumlah Rp.

800.000.00(delapan ratus ribu rupiah) (**Fotokopi sesuai**

Halaman 26 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan asli);

9. P-9 : Surat Berita Acara Pengukuran Tanah No. 30/V/M/92, tanggal 9 Mei 1992 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Minahasa, Kecamatan Tombariri, Desa Mokupa (**Fotokopi sesuai dengan asli**);
10. P-10 : Surat Keterangan No. 085/Sk/M/II/2021, tanggal 21 Januari 2021, yang dikeluarkan oleh Hukum Tua Desa Mokupa (**Fotokopi sesuai dengan asli**);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat dipersidangan telah mengajukan alat-alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya, serta diberi tanda T-1 sampai dengan T-19, dengan perincian sebagai berikut:

1. T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur Nomor 01/Mokupa/2015, Tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA (**Fotokopi sesuai dengan asli**);
2. T-2 : Surat Ukur Nomor: 01/Mokupa/2015 (**Fotokopi sesuai dengan asli**);
3. T-3 : Akta Jual Beli nomor 036/2014, tanggal 30 Juni 2014 (**Fotokopi sesuai dengan asli**);
4. T-4 : Surat Pernyataan Kesaksian tentang Riwayat Tanah (**Fotokopi sesuai dengan asli**);
5. T-5 : Peta Bidang Tanah atas nama JENNI RITA, tanggal 25 Agustus 2021 (**Fotokopi sesuai dengan asli**);
6. T-6 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (**Fotokopi sesuai dengan asli**);
7. T-7 : Surat Pernyataan Kesaksian, tertanggal 30 Mei 2014 (**Fotokopi sesuai dengan asli**);
8. T-8 : Surat Undangan Gelar Mediasi Pertama, Nomor:

Halaman 27 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

135/71.02.13/IV/2019, tanggal 23 April 2019 (**Fotokopi**

sesuai dengan asli);

9. T-9 : Berita Acara Pelaksanaan Mediasi Pertama, Nomor:

139.1/71.600/IV/2019, tanggal 29 April 2019 (**Fotokopi**

sesuai dengan asli);

10. T-10 : Daftar Hadir Mediasi Pertama (**Fotokopi sesuai dengan**

asli);

11. T-11 : Surat Undangan Gelar Mediasi Kedua, Nomor:

155/71.600/V/2019, tanggal 23 Mei 2019 (**Fotokopi sesuai**

dengan asli);

12. T-12 : Berita Acara Pelaksanaan Mediasi Kedua, Nomor:

155.1/71.600/V/2019, tanggal 27 Mei 2019 (**Fotokopi**

sesuai dengan asli);

13. T-13 : Daftar Hadir Mediasi Kedua (**Fotokopi sesuai dengan**

asli);

14. T-14 : Surat Undangan Gelar Mediasi Ketiga, Nomor: 301/UND-

71.02.MP.01.01/X/2019, tanggal 23 Oktober 2019

(**Fotokopi sesuai dengan asli**);

15. T-15 : Daftar Hadir Mediasi Ketiga (**Fotokopi sesuai dengan**

asli);

16. T-16 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa

Nomor: MP.01.01/106-71.02/VII/2020, tanggal 6 Juli 2020,

Perihal: Pencegahan/Pemblokiran atas Sertipikat Hak Milik

No. 375 atas nama JENNI RITA Ketiga (**Fotokopi sesuai**

dengan asli);

17. T-17 : Surat Kuasa dari Jenni Rita kepada Jeferson Kojo Dan

Liesbeth Palendeng, tanggal 24 Mei 2019 (**Fotokopi sesuai**

dengan asli);

18. T-18 : Surat dari Fitje Mandagi kepada Kepala Kantor Pertanahan

Halaman 28 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Minahasa, Perihal: Peninjauan dan Pembekuan

Sertifikat atas nama Jenni Rita, tertanggal 20 Februari 2019

Fotokopi sesuai dengan asli);

19. T-19 : Buku Pengeluaran Warkah dan Buku Tanah **Fotokopi sesuai dengan asli);**

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Tergugat dipersidangan telah mengajukan alat-alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah dimeteraikan dengan cukup dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya, serta diberi tanda **T II I-1** sampai dengan **T II I-9**, dengan perincian sebagai berikut:

1. T. II. I-1 : Surat ganti Rugi Garapan, Tertanggal 10 Februari 2000
(Fotokopi sesuai dengan asli);
2. T. II. I-2 : Berita Acara Pengukuran Tanah Nomor: 03/II/M/2000, tanggal 10 Februari 2000 **(Fotokopi sesuai dengan asli);**
3. T. II. I-3 : Akta Jual Beli Nomor 036/2014, tanggal 30 Juni 2014, dibuat oleh Clay Dondokambey, S.S.T.P selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Tombariri **(Fotokopi sesuai dengan asli);**
4. T. II. I-4 : Sertipikat Hak Milik Nomor 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur Nomor 01/Mokupa/2015, Tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA **(Fotokopi sesuai dengan asli);**
5. T. II. I-5 : Tanda Bukti Laporan Polisi Nomor: TBL/10/II/2019/Sek-Tbr dengan JENNI RITA selaku Pelapor dan FITJE MANDAGI selaku Terlapor **(Fotokopi sesuai dengan asli);**
6. T. II. I-6 : Surat Pernyataan, tanggal 4 Februari 2019, yang dibuat oleh Penggugat dihadapan Kepolisian Sektor Tombariri

Halaman 29 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan diketahui oleh Hukum Tua Desa Mokupa (**Fotokopi sesuai dengan asli**);

7. T. II. I-7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP:71.03.160.013.002.D246 Tahun 2018-01-19 dengan nama dan alamat wajib pajak Keluarga Pasumiin Thomas, Letak Objek Pajak Tombariri, Mokupa, Minahasa (**Fotokopi sesuai dengan asli**);
8. T. II. I-8 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP:71.03.160.013.002.D246 Tahun 2019-04-01, Nama dan alamat wajib pajak Keluarga Pasumiin Thomas, Letak Objek Pajak Tombariri, Mokupa, Minahasa (**Fotokopi sesuai dengan asli**);
9. T. II. I-9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan NOP:71.03.160.013.002.D246 Tahun 2020-04-01, Nama dan alamat wajib pajak Keluarga Pasumiin Thomas, Letak Objek Pajak Tombariri, Mokupa, Minahasa (**Fotokopi sesuai dengan asli**);

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, pihak Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji di persidangan sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Keterangan Saksi atas nama : **SAMUEL ZET PANGKEY**;
 - Bahwa Saksi adalah Pemilik tanah yang berbatasan sebelah utara dengan Obyek Sengketa ;
 - Bahwa benar tanah obyek sengketa pernah dijual ke Saksi oleh Silvester Mandagi dan pada tahun yang sama dengan jarak waktu sekitar 2-3 bulan ditebus kembali oleh Penggugat sebagai anaknya;
 - Bahwa pada tahun yang sama saksi tidak pernah melihat dan tidak pernah mendengar adanya pengukuran;

Halaman 30 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2000 Hukum Tua Desa Mokupa saat itu dijabat oleh Liesbeth Palendeng;
- Bahwa tanah obyek sengketa dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan tanah saksi, sebelah Timur berbatasan dengan Lies Tambiling, sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Desa, sebelah Barat berbatasan dengan Silvester Mandagi;
- Bahwa tanah yang dahulunya milik saksi telah beralih ke Jantje Maengkom melalui proses tukar guling;
- Bahwa Saksi mengenal dan mengetahui bahwa Hendrik Boy Pasumiin memiliki rumah di atas tanah obyek sengketa yang sekarang dikuasai Jenni Rita anaknya;

2. Keterangan Saksi atas nama : **YANNI KOWAAS;**

- Bahwa Saksi mengetahui ada transaksi jual beli tanah pada tanggal 8 Mei 1992, saat Samuel Z. Pangkey datang ke rumah saksi beserta Hukum Tua Desa Mokupa dan meminta kepada Juru Tulis Desa untuk membuat surat jual beli;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat ukur, saat selesai dibuat di rumah saksi;
- Bahwa pengukuran tanah tersebut atas permintaan Hendrik Boy Pasumiin;
- Bahwa Saat itu pembayaran transaksi tersebut ditangani oleh Netty Warouw isteri dari Silvester Mandagi dan Boy Pasumiin;
- Bahwa luas tanah yang dijual, saksi ketahui seluas 25 x 25 m² dari Silvester Mandagi ke Hendrik Boy Pasumiin;

3. Keterangan Saksi atas nama : **GONI JOHANIS TAMBOTO;**

- Bahwa Saksi tinggal berbatasan sebelah timur dengan objek sengketa sejak tahun 1972;
- Bahwa Rumah yang Saksi tempati adalah milik mertuanya atas nama Lies Tambiling;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Silvester Mandagi adalah pemilik tanah objek sengketa, namun luas tanah tersebut tidak Saksi ketahui;
- Bahwa Saksi tidak ketahui tanah obyek sengketa pernah dijual ke Fitje Mandagi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat batas dan patok di lokasi tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu pada tahun 2000 dilakukan pengukuran tanah milik Fitje Mandagi;

Halaman 31 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengenal Jenni Rita;
- Bahwa Saksi mengenal Anton Kauwo yang tinggal menempati lokasi obyek sengketa;
- Bahwa Anton Kauwo adalah suami dari adik ipar Saksi;
- Bahwa sampai dengan sekarang saksi masih bertetangga dengan Anton Kauwo;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan Saksi ataupun Ahli dalam perkara *a quo*, meskipun telah diberikan kesempatan yang patut oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, pihak Tergugat II Intervensi juga mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji di persidangan sesuai dengan agamanya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Keterangan Saksi atas nama : **LIESBETH PALENDENG;**

- Bahwa Saksi adalah mantan Hukum Tua Desa Mokupa sejak 1994 sampai dengan 2003;
- Bahwa Saksi menyaksikan kesepakatan ganti rugi garapan antara Silvester Mandagi dan Netty Warouw dengan Hendrik Boy Pasumiin pada tahun 2000;
- Bahwa sampai habis masa jabatan sebagai Hukum Tua Desa Mokupa tidak ada masalah atau keberatan dari pihak manapun mengenai penguasaan tanah oleh Hendrik Boy Pasumiin;
- Bahwa tanah obyek sengketa tetap dalam penguasaan Keluarga Pasumiin Thomas;
- Bahwa setelah ganti rugi garapan, tidak pernah ada keberatan dari Fitje Mandagi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi hanya ada Surat Ukur tahun 2000, tidak pernah ada surat yang lain;
- Bahwa dipenghujung tahun 2018 Jenni Rita menyampaikan kepada Saksi bahwa akan mengambil Sertifikat di kantor BPN Minahasa;
- Bahwa Jenni Rita memohon Saksi untuk mewakilinya;

2. Keterangan Saksi atas nama : **ANTON KAUWO;**

- Bahwa sejak tahun 2017 Saksi menempati Tanah obyek sengketa atas izin dari Hendrik Boy Pasumiin dengan maksud menjaga rumah;

Halaman 32 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada Saksi mengetahui pemagaran yang dilakukan oleh Fitje Mandagi beserta orang suruhan pada tahun 2018;
- Bahwa atas kejadian pemagaran tersebut Jenni Rita melaporkan Fitje Mandagi ke pihak Kepolisian;
- Bahwa di kantor Polisi Fitje Mandagi membuat pernyataan akan mencabut pagar dalam waktu seminggu;
- Bahwa Pihak kepolisian tidak mengeluarkan Berita Acara Pemeriksaan namun Jenni Rita memperlihatkan Sertifikat kepada Fitje Mandagi;
- Bahwa Saksi 2 kali hadir saat mediasi yang digelar oleh BPN Minahasa;
- Bahwa Fitje Mandagi hadir saat mediasi;
- Bahwa saat mediasi, Saksi diperlihatkan Sertifikat Milik Jenni Rita;
- Bahwa Saksi menyatakan Fitje Mandagi juga diperlihatkan Sertifikat Milik Jenni Rita;

3. Keterangan Saksi atas nama : **JANTJE MAENGKOM;**

- Bahwa Saksi adalah pemilik tanah yang berbatasan sebelah utara dengan tanah obyek sengketa sejak tahun 2000;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ada peristiwa pengukuran namun tidak tahu soal ganti rugi garapan atau jual beli;
- Bahwa sebelum bertetangga dengan Hendrik Boy Pasumiin, Saksi bertetangga dengan Silvester mandagi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Fitje Mandagi tinggal berbatasan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Fitje Mandagi tidak memiliki tanah;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat atau mendengar, Fitje Mandagi meletakkan barang berupa kayu, balok dan barang lainnya di lokasi obyek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Fitje Mandagi tinggal diluar daerah dan tidak pernah menempati tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk mencari kebenaran materil dalam rangka penyelesaian sengketa *a quo*, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah objek sengketa *a quo* pada tanggal 15 Januari 2021, dengan dihadiri oleh para pihak, yang selengkapny

Halaman 33 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan tanggal 15 Januari 2020;

Menimbang, bahwa para pihak telah menyampaikan Kesimpulannya melalui Sistem Informasi Pengadilan Tata Usaha Negara Manado (E-Court) yang diterima pada tanggal 11 Februari 2020;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang belum termuat dalam duduk sengketa ini menunjuk pada berita acara pemeriksaan persiapan dan berita acara persidangan yang merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada hal-hal yang lain disampaikan oleh para pihak, maka Majelis Hakim mengambil putusan dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk sengketa diatas.

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* untuk dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat adalah **Sertipikat Hak Milik Nomor 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur Nomor 01/Mokupa/2015, Tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA** (*Vide* bukti T-1 = T II Intv.-4).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawabannya masing-masing tertanggal 18 November 2020 dan 2 Desember 2020 yang berisi tentang eksepsi dan pokok sengketa.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok sengketa dalam sengketa *a quo*, terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dengan uraian sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah diuraikan secara lengkap dalam duduknya sengketa tersebut diatas, dan agar dalam pertimbangan hukum ini tidak menguraikan hal yang sama seperti dalam duduknya sengketa, maka Majelis Hakim tidak akan menguraikan lagi secara lengkap eksepsi-eksepsi tersebut melainkan hanya pada pokoknya saja.

Menimbang, bahwa materi atau subsatansi dari eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh

Halaman 34 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo

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

Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa, walaupun objek gugatan Penggugat merupakan Surat Keputusan Tata Usaha Negara, akan tetapi oleh karena dalam perkara a quo adalah menyangkut pembuktian terhadap hak kepemilikan atas tanah pekarangan, oleh karenanya gugatan Penggugat terhadap objek gugatan dalam perkara a quo harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa perdata, sehingga dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo.
2. Bahwa, Penggugat tidak mempunyai kepentingan dan kualitas untuk mengajukan gugatan, sebab Penggugat tidak dapat dikategorikan sebagai pihak yang kepentingannya dirugikan akibat diterbitkannya objek sengketa a quo, karena bidang tanah pekarangan tersebut sampai saat ini diduduki dan dikuasai oleh Tergugat II Intervensi.

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut telah dibantah oleh Penggugat dalam repliknya tertanggal 2 Desember 2020 dan 16 Desember 2020, yang pada pokoknya menolak seluruh dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan bertetap pada gugatannya.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah termasuk dalam **katagori eksepsi kewenangan absolut dan eksepsi lain** sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Menimbang, bahwa secara normatif eksepsi terhadap **kewenangan absolut** dapat diajukan **setiap waktu** selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatan wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan, hal ini bermakna pemutusan terhadap permasalahan kewenangan absolut pengadilan dapat **dijatuhkan setiap saat termasuk dalam putusan akhir bersama dengan pokok sengketa**.

Menimbang, bahwa terhadap **eksepsi lain** secara normatif hanya dapat diputus **bersama dengan pokok sengketa**, atas dasar pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim mengambil sikap terhadap eksepsi kewenangan absolut Pengadilan yang diajukan oleh

Halaman 35 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo

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

Tergugat II Intervensi diputus bersamaan dengan pokok sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai kewenangan mengadili Pengadilan, diatur di dalam ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara. Pengadilan Tata Usaha Negara diberikan kewenangan absolut untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama. Selanjutnya di dalam 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, diatur ruang lingkup Sengketa Tata Usaha Negara, yaitu 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 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, memberikan kriteria terhadap suatu keputusan (*beschikking*) yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, yaitu "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis, 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, serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*".

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, ruang lingkup Keputusan Tata Usaha Negara di atas mengalami perluasan sehingga harus dimaknai pula sebagai :

- Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;

Halaman 36 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo

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

- Bersifat final dalam arti lebih luas;
- Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau ;
- Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat ;

Menimbang, bahwa unsur-unsur yang menyusun definisi Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam 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 adalah bersifat kumulatif, sehingga kesemua unsur harus terpenuhi. Manakala salah satu unsur tidak terpenuhi, maka suatu keputusan tidak dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara.

Menimbang, bahwa berdasarkan unsur-unsur yang menyusun definisi Keputusan Tata Usaha Negara di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa a quo (*vide* bukti T-1 = bukti T.II.Intv-4) termasuk dalam kategori Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam 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, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa, objek sengketa a quo (*vide* bukti T-1 = bukti T.II.Intv-4) berbentuk penetapan tertulis.
- Bahwa, objek sengketa a quo diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa;
- Bahwa, objek sengketa a quo berisi tindakan hukum di bidang Tata Usaha Negara karena objek sengketa tersebut terkait dengan tindakan administratif Tergugat dalam pendaftaran tanah, yang merupakan bagian dari Sengketa Tata Usaha Negara;
- Bahwa, dasar penerbitan objek sengketa a quo adalah peraturan perundang-undangan khususnya di bidang pendaftaran tanah;
- Bahwa, penerbitan objek sengketa a quo merupakan tindakan hukum konkret, individual dan final, karena penerbitan objek sengketa a quo tidak perlu persetujuan atasan Tergugat maupun instansi lain dan jelas ditujukan kepada JENNI RITA (Tergugat II Intervensi) ;

Halaman 37 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo

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, tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat, yaitu bahwa bidang tanah yang diklaim Penggugat sebagai miliknya termasuk dalam bidang tanah yang termuat dalam objek sengketa a quo.

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tata Usaha Negara Manado berwenang untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo*, maka eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut) haruslah dinyatakan tidak diterima.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat (daluwarsa gugatan), walaupun tidak diuraikan oleh pihak Tergugat maupun Tergugat II Intervensi dalam eksepsinya, dengan uraian pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dasar hukum mengenai tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara tercantum dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor: 5K/TUN/1992 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor: 41K/TUN/1994, menyebutkan bahwa:

Bagi pihak yang tidak dituju langsung dari keputusan tata usaha negara maka penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung secara kasuistis sejak Penggugat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya surat keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa selama proses pemeriksaan perkara *a quo*, terhadap alat bukti yang diajukan berupa bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh para pihak, terungkap fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Mokupa, Dusun III, Kecamatan Tombariri, Kabupaten Dati II Minahasa, yang dibeli oleh

Halaman 38 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo

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

Penggugat dari Silfester Mandagi (Ayah Penggugat) berdasarkan kwitansi tertanggal 8 Mei 1992 sebesar Rp. 800.000, dengan batas-batas sebagai berikut (*Vide* gugatan Penggugat, bukti P.8, keterangan Saksi atas nama Samuel Zet Pangkey, Jantje Maengkom dan Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 15 Januari 2021):

- Sebelah Utara 9 M berbatasan dengan Samuel Zet Pangkey (sekarang Yance Maengkom);
- Sebelah Timur 25 M berbatasan dengan Lies Tambiling;
- Sebelah selatan 7 M berbatasan dengan Jalan Desa;
- Sebelah barat 25 berbatasan dengan Silfester Mandagi (sekarang JENNI RITA/Tergugat II Intervensi).

3. Bahwa, Tergugat II Intervensi memiliki sebidang tanah bersertipikat Hak Milik No. 375, Desa Mokupa, Tanggal 1 Maret 2016, Surat Ukur Nomor 01/Mokupa/2015, Tanggal 28 Agustus 2015, Luas 641 M², atas nama JENNI RITA, yang diperolehnya dari jual beli antara Tergugat II Intervensi dengan HENDRIK BOY PASUMIIN berdasarkan Akta Jual Beli No.: 036/2014, tanggal 30 Juni 2014. (*Vide* bukti T-1 = T II Intv.-4 dan bukti T-3 = T II Intv.-3).
4. Bahwa, pada tanggal 20 Februari 2019, Penggugat telah mengajukan Surat Peninjauan dan Pembekuan Sertipikat atas nama JENNI RITA kepada Tergugat. (*Vide* bukti P.1).
5. Bahwa, atas surat tertanggal 20 Februari 2019 yang dikirimkan oleh Penggugat tersebut, pihak Tergugat selanjutnya menanggapi dengan mengirimkan Surat Nomor: 135/71.02-03/IV/2019, Perihal: Undangan Gelar Mediasi Pertama Kasus Pertanahan dengan Objek Sengketa di Desa Mokupa, Kecamatan Tombariri, tertanggal 23 April 2019. (*vide* bukti P-2 = T-8).
6. Bahwa, gelar mediasi pertama dilaksanakan pada tanggal 29 April 2019, dimana hasil mediasi pertama tersebut adalah bahwa mediasi ditunda dikarenakan pihak pemegang sertipikat tidak hadir, sebagaimana terurai dalam Berita Acara Pelaksanaan Mediasi Nomor: 139.1/71.600/IV/2019, tertanggal 29 April 2019. (*Vide* bukti T-9 dan T-10).
7. Bahwa, selanjutnya pihak Tergugat menyampaikan lagi undangan gelar mediasi dengan Nomor Surat: 155/71.600/V/2019, Perihal: Undangan Gelar Mediasi Kedua Kasus

Halaman 39 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo

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

Pertanahan dengan Objek Sengketa di Desa Mokupa, Kecamatan Tombariri, tertanggal 23 Mei 2019. (vide bukti P-3 = T-11).

8. Bahwa, gelar mediasi kedua dilaksanakan pada tanggal 27 Mei 2019 yang dihadiri oleh wakil dari pihak Tergugat II Intervensi atas nama LIESBETH PALENDENG dan ANTON KAUWO serta dihadiri oleh penggugat, dimana hasil mediasi Kedua tersebut adalah bahwa masih belum ditemukan kesepakatan dari kedua belah pihak dan masih tetap berpegang teguh pada pendapat masing-masing, sebagaimana terurai dalam Berita Acara Pelaksanaan Mediasi Nomor: 155.1/71.600/V/2019, tertanggal 27 Mei 2019. (Vide bukti T-12, T-13 serta keterangan Saksi atas nama LIESBETH PALENDENG dan ANTON KAUWO).

9. Bahwa, selanjutnya selanjutnya pihak Tergugat menyampaikan lagi undangan gelar mediasi ketiga dengan Nomor Surat: 301/UND-71.02.MP.01.01/X/2019, Perihal: Undangan Gelar Mediasi Ketiga Kasus Pertanahan dengan Objek Sengketa di Desa Mokupa, Kecamatan Tombariri, tertanggal 23 Mei 2019. (vide bukti P-4 = T-14).

10. Bahwa, gelar mediasi ketiga dilaksanakan pada tanggal 27 Mei 2019 yang dihadiri oleh LIESBETH PALENDENG dan ANTON KAUWO dari pihak Tergugat II Intervensi serta dihadiri oleh penggugat, dimana hasil mediasi ketiga tersebut adalah bahwa masih belum ditemukan kesepakatan dari kedua belah pihak dan masih tetap berpegang teguh pada pendapat masing-masing sehingga pihak Tergugat menyarankan untuk menyelesaikan permasalahan ini ke Pengadilan. (Vide bukti T-15, T-16 serta keterangan Saksi atas nama LIESBETH PALENDENG dan ANTON KAUWO).

11. Bahwa, selama proses mediasi berlangsung, pihak Penggugat telah melihat secara langsung objek sengketa a quo sejak dilaksanakannya gelar mediasi kedua (Keterangan Penggugat dan keterangan Saksi atas nama ANTON KAUWO).

12. Bahwa, gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tertanggal 5 Oktober 2020.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pihak Penggugat telah mengetahui dan merasa kepentingannya

Halaman 40 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo

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

dirugikan oleh terbitnya objek sengketa sedikit-tidaknya sejak tanggal 27 Mei 2019 pada saat dilaksanakannya gelar mediasi kedua sebagaimana bukti P-3 = T-11, bukti T-12, bukti T-13, serta keterangan Penggugat maupun saksi atas nama ANTON KAUWO, dimana saat gelar mediasi dilakukan pihak Penggugat telah diperlihatkan secara langsung objek sengketa a quo.

Menimbang, bahwa jika dihubungkan dengan norma Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang PERATUN dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor: 5K/TUN/1992 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor: 41K/TUN/1994, maka pengajuan gugatan Penggugat telah melebihi tenggang waktu 90 hari sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang tersebut, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima maka terhadap eksepsi lain yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut.

Dalam Pokok Sengketa:

Menimbang, bahwa oleh karena pengajuan gugatan Penggugat telah lewat waktu, maka terhadap pokok sengketa tidak dipertimbangkan lagi dan oleh karenanya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima.

Menimbang, bahwa dengan tidak diterimanya gugatan Penggugat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Penggugat dibebankan untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini, yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan di bawah ini.

Menimbang, bahwa dengan demikian segala alat bukti surat dan keterangan Saksi telah seluruhnya dipertimbangkan, akan tetapi hanya bukti surat dan keterangan Saksi yang relevan dan cukup yang dijadikan dasar pertimbangan Pengadilan untuk mengambil putusan, namun demikian bukti surat dan keterangan Saksi yang tidak relevan dan tidak dijadikan dasar bagi Pengadilan dalam memutus tetap terlampir dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam sengketa ini.

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, dan terakhir diubah dengan Undang

Halaman 41 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo

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 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lainnya berkaitan dengan sengketa ini.

MENGADILI:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya pemeriksaan sengketa sebesar Rp. 7.927.000,- (Tujuh juta Sembilan Ratus Dua Puluh Tujuh Ribu Rupiah).

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada hari **SENIN** tanggal **15 FEBRUARI 2021** oleh **H. HUSBAN, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **WARISMAN S. SIMANJUNTAK, S.H.** dan **IDA FARIDHA, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum dan dilaksanakan melalui sistem informasi pengadilan (E-Court), pada hari **KAMIS** tanggal **25 FEBRUARI 2021** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dibantu oleh **ISWANTO KAU, S.H.** selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Manado dengan dihadiri secara elektronik oleh kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi.

Hakim-Hakim Anggota,

TTD

WARISMAN S. SIMANJUNTAK, S.H.

TTD

IDA FARIDHA, S.H., M.H.

Hakim Ketua Majelis,

Meterai/TTD

H. HUSBAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

ISWANTO KAU, S.H.

Halaman 42 dari 43 halaman, Putusan Nomor: 35/G/2020/PTUN.Mdo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian biaya perkara :

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| 1. PNBP Pendaftaran | : Rp. 60.000,00 |
| 2. ATK | : Rp. 150.000,00 |
| 3. Panggilan | : Rp. 172.000,00 |
| 4. PNBP | : Rp. 20.000,00 |
| 5. Redaksi | : Rp. 10.000,00 |
| 6. Meterai | : Rp. 15.000,00 |
| 7. Pemeriksaan Setempat | : Rp. 7.000.000,00 |
| Jumlah | : Rp. 7.927.000,00. |

(Tujuh Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Tujuh Ribu Rupiah);

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)