



PUTUSAN

Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

(1.1) Pengadilan Negeri Airmadidi yang mengadili perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **LEADY SULTJE RUMUAT**, jenis kelamin Perempuan, lahir di Maumbi tanggal 16 Januari 1953, umur 70 tahun, agama Kristen Protestan, pekerjaan Pensiunan, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Kelurahan Banjer Lingkungan V, Kecamatan Tikala Kumarak, Kota Manado, untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT I**;
2. **MARTHEN RUMUAT**, jenis kelamin Laki-Laki, lahir di Minahasa tanggal 23 Maret 1955, umur 67 tahun, agama Kristen Protestan, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Desa Sea II Jaga V, Kecamatan Pineleng, Kabupaten Minahasa, untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT II**;
3. **JOHNLY RUMUAT**, jenis kelamin Laki-Laki, lahir di Manado tanggal 25 Desember 1959, umur 63 tahun, agama Kristen Protestan, pekerjaan Pensiunan, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Desa Maumbi Jaga VII, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT III**;
4. **ROSWATI RUMUAT**, jenis kelamin Perempuan, lahir di Manado tanggal 5 Juni 1962, umur 59 tahun, agama Kristen Protestan, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Perum Wale Manguni Blok Q/3 Kelurahan Paal Dua, Lingkungan VII, Kecamatan Paal Dua, Kota Manado, untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT IV**;
5. **SHIRLEY ELVIERA RUMUAT**, jenis kelamin Perempuan, lahir di Manado tanggal 11 September 1964, umur 57 tahun, agama Kristen Protestan, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Perumahan Jatiwarna Blok V/9 RT. 007, RW. 009, Jatiwarna, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi, Provinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT V**;

Hal 1 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



6. **FRANGKY EDWYN RUMUAT**, jenis kelamin Laki-Laki, lahir di Maumbi tanggal 29 September 1967, umur 55 tahun, agama Kristen Protestan, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Desa Maumbi Jaga III, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT VI**;

PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, PENGGUGAT IV, PENGGUGAT V dan PENGGUGAT VI dalam hal ini memberikan kuasa kepada FRANGKI WELLY RUMENGAN, S.H., VIANNE W. A. MAMESAH, S.H. dan TANSJE MANTIRI, S.H., Advokat/Konsultan Hukum/Auditor Hukum pada "Law Office Frangky Rumengan, S.H. & Associates" yang beralamat di Jl. Baru Kel. Karombasan Lingkungan IV, Kecamatan Wanea, Kota Manado, email viannemamesah24@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 009/FR/PDT/SKK/II/2024 tanggal 19 Maret 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 19 Maret 2024 dengan nomor register 148/SK/2024/PN Arm, dan MARKUS TOJANG, S.H., M.A., Advokat/Pengacara pada "Kantor Advokat/Pengacara Markus Tojang, S.H. & Rekan" yang beralamat di Ranotana Weru Lingkungan I, Kecamatan Wanea, Kota Manado, email markus.tojang@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa No. 04/MTO/XI/2023 tanggal 8 Mei 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 13 Mei 2024 dengan nomor register 237/SK/2024/PN Arm, untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut: **PARA PENGGUGAT**;

I a w a n

1. **JOUDIE WATUNG**, jenis kelamin Laki-Laki, kewarganegaraan Indonesia, agama Kristen, pekerjaan Wiraswasta, alamat di Jl. Kolonel Sugiono No. 31 Kelurahan Pinaesaan, Kecamatan Wenang, Kota Manado, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FRANKLIN A. A. MONTOLALU, S.T., S.H., M.H., dan Ch ROMEL SONDAKH, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada kantor "Franklin Aristoteles Montolalu dan Rekan" yang beralamat di Jl. Ch. Taulu No. 43, Kecamatan Sario, Kota Manado, email aristotelesfranklin@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 April 2024 yang telah

Hal 2 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 2 Mei 2024 dengan nomor register 222/SK/2024/PN Arm, untuk selanjutnya disebut: **TERGUGAT I**;

2. **PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI UTARA Cq. PEMERINTAH KABUPATEN MINAHASA UTARA Cq. KEPALA KECAMATAN KALAWAT, Cq. KEPALA DESA MAUMBI**, alamat di Lorong Enok No. 1 Desa Maumbi, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara, untuk selanjutnya disebut: **TERGUGAT II**;

3. **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI SULAWESI UTARA, Cq. BADAN PERTANAHAN KABUPATEN MINAHASA UTARA**, alamat di Kompleks Perkantoran Bupati Minahasa Utara, Kelurahan Airmadidi Atas, Kecamatan Airmadidi, Kabupaten Minahasa Utara, diwakili oleh JEFFREE JERMIA ROBERT SUPIT, S.H., M.H. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ALDHO BERGOWO SINAGA, A.Md., S.Kom., ALFANDO MARIO RUMAMPUK, S.H., M.H., dan RIFALDI CHRISTIAN KATIANDAGHO, S.H., masing-masing pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara, email atrbpnkabminahasautara@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 591/SKu-71.06.MP.02.02/V/2024 tanggal 6 Mei 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Airmadidi pada tanggal 6 Juni 2024 dengan nomor register 286/SK/2024/PN Arm, untuk selanjutnya disebut: **TERGUGAT III**;

- (1.2) Pengadilan Negeri tersebut;
Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
Mendengar Para Pihak yang berperkara;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

- (2.1) Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 19 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Airmadidi pada tanggal 27 Maret 2024 dengan No. Register 80/Pdt.G/2024/PN Arm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PARA PENGGUGAT** adalah anak kandung dari **Almarhum PAULUS RUMUAT** yang telah meninggal dunia di Desa Langsot Kecamatan Tomohon Timur pada tanggal 25 April 2003 dan **almarhumah YOHANA MANTIRI** yang telah meninggal dunia di Maumbi .pada tanggal 23 Desember 1975;
2. Bahwa semasa hidup kedua orang tua Para Penggugat telah membeli dan memiliki beberapa bidang tanah yang selanjutnya setelah meninggalnya kedua orang tua **PARA PENGGUGAT** maka tanah-tanah tersebut menjadi harta warisan bagi **PARA PENGGUGAT**;
3. Bahwa Alm Paulus Rumuuat sebagaimana pada point 2 (dua) tersebut diatas tanah / lahan Objek tersebut dibeli pada Wilen Tulengkey pada tanggal 12 Mei 1970 dihadapan Hukum Tua yang bertanda tangan C. D. Rimporok dan saksi-saksi F. Kadoati dan A. Enoch telah terdaftar dalam Register Tanah No. 591 Folio No. 254 dengan luas ± 12 Ha (dua belas hektar):
 - 3.1. Ke I yang terletak di tempat bernama 'Egie Dalam" baris Kepolisian Negeri Maumbi serta bersifat kelilingnya:
 - Utara : dengan kebun kelapa dari Yopi Wewenggang;
 - Timur : dengan kebun kelapa dari Andris Imbang dan Kel. Watung
 - Selatan : dengan kebun kelapa dari Andris Imbang dan Adolf Rimporok;
 - Barat : dengan Adolf Rimporok
4. Bahwa **PARA PENGGUGAT** sebagaimana pada point 1, 2 dan 3 tersebut diatas, telah musyawarah dan mengadakan kesepakatan untuk membagi warisan peninggalan tersebut sesuai berita acara tertanggal 11 Mei 2003, mengetahui Lurah Kairagi yang bertanda tangan Rows R. Rondonuwu, AP, NIP: 010248963;
5. Bahwa Para Ahli Waris Penggugat telah mendapat bagian beberapa warisan diantaranya berupa tanah kebun dengan pembagian warisan dibagi menurut Blok A-F, yaitu:
 - 1) **LEADY ZULTJE RUMUAT** mendapat di blok E di perkebunan Pinalesokan Desa Kairagi, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Utara dengan Kebun Kelapa dari Pertanian
 - Batas Timur dengan Kebun Kelapa dari Tico – Walanda
 - Batas Barat dengan Kebun Kelapa dari Frangky Edwin Rumuat
 - Batas Selatan dengan Kebun Kelapa dari Marthen Rumuat

Hal 4 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Bahwa **MARTHEN RUMUAT** mendapat di blok C di perkebunan Pinalesokan Desa Kairagi, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Batas Utara dengan Kebun Kelapa dari Leady Zultje Rumuat
 - Batas Timur dengan Kebun Kelapa dari Tico – Walanda
 - Batas Barat dengan Kebun Kelapa dari Jonly Rumuat dan Roswaty Rumuat;
 - Batas Selatan dengan Kebun Kelapa dari Rumimpunu;
- 3) Bahwa **JONLY RUMUAT** mendapat di blok D di perkebunan Pinalesokan Desa Kairagi,; dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Utara dengan Kebun Kelapa dari Frangky Edwin Rumuat
 - Batas Timur dengan Kebun Kelapa dari Marthen Rumuat
 - Batas Barat dengan Kebun Kelapa dari Rumimpunu
 - Batas Selatan dengan Kebun Kelapa dari Roswati Rumuat
- 4) Bahwa **ROSWATY RUMUAT** mendapat di blok B di perkebunan Pinalesokan Desa Kairagi,; dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Utara dengan Kebun Kelapa dari Jonly Rumuat
 - Batas Timur dengan Kebun Kelapa dari Marthen Rumuat dan Rumimpunu
 - Batas Barat dengan Kebun Kelapa dari Sirley Elvira Rumuat
 - Batas Selatan dengan Kebun Kelapa dari Rumimpunu
- 5) Bahwa **SHIRLEY ELVIRA RUMUAT** mendapat di blok A di perkebunan Pinalesokan Desa Kairagi,; dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas Utara dengan Kebun Kelapa dari Rumimpunu
 - Batas Timur dengan Kebun Kelapa dari Jonly Rumuat dan Roswaty Rumuat
 - Batas Barat dengan Jalan Lingkar
 - Batas Selatan dengan Kebun Kelapa dari Rumimpunu
- 6) Bahwa **FRANGKY EDWIN RUMUAT** mendapat di blok F di perkebunan Kinalesokan Desa Kairagi,; dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Batas Utara dengan Kebun Kelapa dari Pertanian
 - Batas Timur dengan Kebun Kelapa dari Leady Zultje Rumuat
 - Batas Barat dengan Jalan Lingkar
 - Batas Selatan dengan Kebun Kelapa dari Rumimpunu

Hal 5 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



Bahwa Para Ahli Waris Penggugat mendapat bagian masing-masing dengan luas kurang lebih 2 Hektar (dua hektar);

6. Bahwa selain telah ada pembagian waris dari Para Ahli Waris dari Alm. Paulus Rumuat sebagaimana pada point 5 (lima) tersebut diatas, telah ada keputusan Pengadilan yang telah berkekuatan Hukum tetap serta pelaksanaan isi putusan (Eksekusi) oleh Pengadilan Negeri Airmadidi guna menguatkan pembagian dari Para Ahli Waris Alm. Paulus Rumuat adalah benar dan Sah menurut hukum yaitu, Keputusan Pengadilan Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Airmadidi dengan Nomor : 98/Pdt.G/2013/PN.Amd tanggal 4 September 2014, Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Manado perkara Nomor : 43/PDT/2015/PT.Mdo, Tingkat Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 2623 K/PDT/2017 tanggal 14 Desember 2016, dan berita acara pelaksanaan Eksekusi Nomor : 98/Pdt.G/2013/PN.Amd tanggal 14 November 2022;
7. Bahwa atas tanah/lahan warisan Alm. Paulus Rumuat ini bagian tersebut diatas dan yang menjadi masalah yaitu tanah/lahan bagian dari Penggugat (Jonly Rumuat) yang mendapat bagian di Blok D di perkebunan "Kinalesokan" desa Kairagi (dahulu sebutan kebun "Egie Dalam", dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : dengan kebun kelapa dari Pertanian
 - Timur : dengan kebun kelapa dari Leady Zultje Rumuat
 - Barat : dengan jalan lingkar
 - Selatan : dengan RumimpunuTanah / lahan Objek Sengketa in casu yang dimiliki oleh Penggugat (Jonly Rumuat) yang terletak dahulu Kairagi Satu sekarang desa Maumbi Jaga III Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara dengan luas ± 12 Ha, yang dibuat oleh Pemerintah desa Maumbi tertanggal 15 April 2013 sesuai Surat Registrasi Kepemilikan Tanah, Register No. 591 Folio No. 254 dan Berita Acara Pengukuran Tanah dengan peta serta luas dalam Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat III yaitu SHM No. 669/Paniki Atas dengan luas 33583 M²;
8. Bahwa sebagaimana pada point 7 (tujuh) tersebut diatas, pada tahun 2012 Tergugat III menerbitkan SHM yang sama yaitu SHM No.669/Paniki Atas dengan luas ± 33583 M², kemudian pada tahun yang sama telah berubah kembali luasnya menjadi ± 34.629 M²;
9. Bahwa sebagaimana pada point 8 (delapan) tersebut diatas, SHM No.669/Paniki Atas dengan luas pertama ± 33583 M² dan ditahun yang sama

Hal 6 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berubah luasnya yang kedua $\pm 34.629 \text{ M}^2$ ada terjadi selisih $\pm 1.031 \text{ M}^2$ adalah tanah milik Penggugat (Jonly Rumuat) dan inilah yang menjadi Objek Sengketa in casu;

10. Bahwa sebagaimana pada point v9 (sembilan) tersebut diatas, tanah bagian dari milik Penggugat (Jonly Rumuat) dengan luas $\pm 1.031 \text{ M}^2$, dengan batas-batasnya:

- Utara : dengan kebun kelapa dari Yopi Wewenggang
- Timur : dengan kebun kelapa dari Andris Imbang dan Kel. Watung
- Selatan : dengan kebun kelapa dari Andris Imbang dan Adolf Rimporok
- Barat : dengan Adolf Rimporok;

11. Bahwa sebagaimana point 8, 9, 10 tersebut diatas, tanpa sepengetahuan Penggugat (Jonly Rumuat) telah terbit SHM No. 669/Paniki Atas dengan luas pertama $\pm 33583 \text{ M}^2$ dan ditahun yang sama berubah luasnya yang kedua $\pm 34.629 \text{ M}^2$ ada terjadi selisih $\pm 1.031 \text{ M}^2$ milik dari Penggugat (Jonly Rumuat);

12. Bahwa sebagaimana pada point 11 (sebelas) setelah Penggugat mengecek langsung kembali ke BPN Minahasa Utara SHM No. 669/Paniki Atas tertanggal 24 Desember 2014 Surat Ukur Nomor : 00083/Paniki Atas tanggal 4 Januari 2012 Minahasa Utara tersebut tidak ada dalam / tercatat dalam Warkah SHM Yodi Watung;

13. Bahwa Objek tanah/lahan Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat III terdapat kesalahan data fisik maupun yuridis yaitu peta dasar pendaftaran dan luas tanah menimbulkan kerugian bagi Penggugat (Jonly Rumuat) karena sebelum Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat III Penggugat sebagai pihak yang berbatasan pernah menangani dokumen pendukung pendaftaran tanah/lahan Objek Sengketa in casu yang sekarang terletak di desa Maumbi Jaga III Kecamatan Kalawat dengan luas $\pm 1.031 \text{ M}^2$ yang dikeluarkan oleh pemerintah desa Maumbi tertanggal 15 April 2015;

14. Bahwa sebagaimana tersebut pada point 13 (tigabelas) tersebut diatas, faktanya setelah didaftarkan dan diterbitkan sertifikat Hak Milik oleh Tergugat I, tanah/lahan Objek Sengketa in casu gambar dan luasnya terlihat jelas menjadi berbeda, hal mana ini dibuktikan berdasarkan peta tanah dan luas yang ada dalam Berita Acara Pengukuran tanah yang dibuat oleh Pemerintah Desa Maumi tertanggal 15 April 2013 dengan peta tanah serta luas dalam Objek tanah lahan sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat III yaitu SHM No. 669/Paniki Atas;

Hal 7 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



15. Bahwa sebagaimana pada point 14 (empat belas) tersebut diatas, tanah/lahan Objek Sengketa in casu sesudah diterbitkan SHM No.669/Paniki Atas pertama luasnya 33.583 M² dan ditahun yang sama SHM No. 669/Paniki Atas diterbitkan lagi oleh Tergugat I dan Tergugat III luasnya telah berubah menjadi 34.629 M² telah terjadi kongkalikong bekerjasama/sekongkol telah merampas Hak Milik tanah/lahan dari Penggugat (Jonly Rumuat) sebagian tanah/lahan seluas 1.031 M²;

16. Bahwa sebagaimana pada posita point no. 13, 14 dan 15, Penggugat mengajukan ini berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020 **No.21 BAB I:**

Pasal 1 ayat (13):

“Produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah BPN, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya yang selanjutnya disebut produk Hukum adalah keputusan pejabat Tata Usaha Negara dibidang pertanahan.”

Pasal 1 ayat (14):

‘Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.’

17. Bahwa sebagaimana pada posita point 16 (enam belas) tersebut diatas, adalah suatu perbuatan kesengajaan dan sangat merugikan Penggugat, sehingga selayaknya Majelis Hakim dapat membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 669/Paniki Atas dengan luas \pm 33.583 M² dan dan kedua berubah menjadi \pm 34.629 M² yang terambil seluas \pm 1.031 M² yang masuk dalam SHM No. 669/Paniki Atas dikembalikan kepada yang berhak yaitu Penggugat (Jonly Rumuat);

18. Bahwa rangkaian perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT merupakan perbuatan melawan hukum (**onrechtmatigedaad**), sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPdata;

a. Bahwa PENGGUGAT mengajukan ini berdasarkan Pasal 1365 dan 1367 KUHPdata:

Pasal 1365:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”

Hal 8 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



Pasal 1367:

“Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan yang orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada dibawah pengawasannya..... dst”.

Bahwa unsur Pasal 1365 unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. Ada Perbuatan Melawan Hukum

Sebagaimana perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang menguasai, milik PENGGUGAT adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, melawan hak orang lain, dan melalaikan kewajiban hukumnya TERGUGAT sendiri.

2. da Kesalahan

Dalam hal ini ada kesengajaan atau kelalaian

Perbuatan yang dilakukan diatas, adalah suatu perbuatan kesengajaan, karena PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT secara pasti mengetahui dan menyadari bahwa tanah tersebut telah dan pemiliknya berdasarkan Ahli Waris dari PAULUS RUMUAT dan JOHANA MANTIRI

3. Ada Hubungan Causalitas antara Perbuatan dan Kerugian.

Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah kesengajaan dengan kesadaran akan resiko kerugian yang akan terjadi pada diri PENGGUGAT

4. Ada Kerugian

Sehingga dengan terpenuhinya unsur-unsur yang ada pada Pasal 1365 sudah selayaknya Majelis Hakim menyatakan bahwasannya TERGUGAT telah melakukan perbuata melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT dan membebankan kerugian tersebut kepada TERGUGAT;

19. Bahwa menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT Sebagaimana point 15 (lima belas), Penggugat (Jonly Rumuat) meminta Tergugat I Tergugat II Tergugat III, untuk segera harus membayar kerugian/ganti rugi kepada para ahli waris/para penggugat sebagian tanah/lahan Penggugat yang telah dipakai oleh Para Tergugat dengan luas $\pm 1.031M^2$ x harga jual Pemerintah / NJOP ataupun harga bisnis sesuai/pasaran harga tanah Objek tersebut Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter dengan rincian sebagai berikut :
luas tanah/lahan $1.031M^2$ x Rp.1.000.000,- = Rp. 1.031.000.000,- (satu

Hal 9 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



milyar tiga puluh satu juta rupiah) sebagai nilai pengganti dari kerugian para ahli waris/penggugat yang hingga perkara ini didaftarkan dibayarkan ganti ruginya;

20. Menghukum Tergugat I Tergugat II Tergugat III, secara bersama sama untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500,- (lima ratus rupiah) perhari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;

21. Bahwa semua dokumen surat yang telah dimiliki atau dibuat oleh PARA TERGUGAT, Atas tanah/lahan PENGGUGAT *in casu*, adalah cacat hukum dan tidak mengikat bagi PARA PENGGUGAT serta tidak sah;

22. Bahwa guna menjamin gugatan tidak sia – sia (*illusoir*) dan objek sengketa tidak dialihkan atau dipindah – tangankan kepada pihak lain, sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang tanah/lahan yakni:

tanah /lahan warisan Alm. Paulus Rumuat ini kedua bagian tersebut diatas dan yang menjadi masalah yaitu tanah/lahan bagian dari Penggugat (Edwin Frangky Rumuat) yang mendapat bagian di Blok D di perkebunan “Kinalesokan” desa Kairagi (dahulu sebutan kebun Egie Dalam), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dengan kebun kelapa dari Frangky Edwin Rumuat
- Timur : dengan kebun kelapa dari Marthen Rumuat
- Barat : dengan kebun kelapa dari Rumimpunu
- Selatan : dengan kebun kelapa dari Roswati Rumuat

Tanah / lahan Objek Sengketa *in casu* yang diterbitkan Tergugat III (BPN) yang terletak dahulu Kairagi Satu sekarang desa Maumbi Jaga III Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara dengan luas $\pm 34.629 \text{ M}^2$ yang dibuat oleh Pemerintah desa Maumbi tertanggal 15 April 2013 sesuai Berita Acara Pengukuran Tanah dengan peta serta luas dalam Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat III yaitu SHM No. 669/Paniki Atas dengan luas $\pm 33.583 \text{ M}^2$ dan berubah menjadi $\pm 34.629 \text{ M}^2$, dimana selisih atau sebagian luas tanah lahan $\pm 1.031 \text{ M}^2$ adalah milik Penggugat (Jonly Rumuat) dan inilah yang menjadi Objek Sengketa *In casu*.

Berdasarkan semua uraian dalam posita gugatan diatas, berkenanlah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 10 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



2. Menyatakan guna menjamin gugatan tidak sia – sia (*illusoir*) dan objek sengketa tidak dialihkan atau dipindah – tangankan kepada pihak lain, sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang tanah/lahan yakni:

tanah /lahan warisan Alm. Paulus Rumuat ini kedua bagian tersebut diatas dan yang menjadi masalah yaitu tanah/lahan bagian dari Penggugat (Edwin Frangky Rumuat) yang mendapat bagian di Blok D di perkebunan “Kinalesokan” desa Kairagi (dahulu sebutan kebun Egie Dalam), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan kebun kelapa dari Frangky Edwin Rumuat
- Timur : dengan kebun kelapa dari Marthen Rumuat
- Barat : dengan kebun kelapa dari Rumimpunu
- Selatan : dengan kebun kelapa dari Roswati Rumuat

Tanah / lahan Objek Sengketa in casu yang diterbitkan Tergugat III (BPN) yang terletak dahulu Kairagi Satu sekarang desa Maumbi Jaga III Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara dengan luas $\pm 34.629 \text{ M}^2$ yang dibuat oleh Pemerintah desa Maumbi tertanggal 15 April 2013 sesuai Berita Acara Pengukuran Tanah dengan peta serta luas dalam Objek Sengketa yang diterbitkan Tergugat III yaitu SHM No. 669/Paniki Atas dengan luas $\pm 33.583 \text{ M}^2$ dan berubah menjadi $\pm 34.629 \text{ M}^2$, dimana selisih atau sebagian luas tanah lahan $\pm 1.031 \text{ M}^2$ adalah milik Penggugat (Jonly Rumuat) dan inilah yang menjadi Objek Sengketa In casu;

3. Menyatakan perbuatan dari PARA TERGUGAT yang telah masuk dan menduduki dengan menguasai secara sepihak atas tanah/lahan dari PENGGUGAT (Frangky Edwin Rumuat) adalah perbuatan melawan hukum;

- a. Bahwa PENGGUGAT mengajukan ini berdasarkan Pasal 1365 dan 1367 KUHPerdata:

Pasal 1365:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”

Pasal 1367:

“Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan yang orang-orang

Hal 11 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh orang-orang yang berada dibawah pengawasannya..... dst”.

Bahwa unsur Pasal 1365 unsur-unsurnya adalah sebagai berikut:

1. **Ada Perbuatan Melawan Hukum**

Sebagaimana perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang menguasai, milik PENGGUGAT adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, melawan hak orang lain, dan melalaikan kewajiban hukumnya TERGUGAT sendiri;

2. **Ada Kesalahan**

Dalam hal ini ada kesengajaan atau kelalaian Perbuatan yang dilakukan diatas, adalah suatu perbuatan kesengajaan, karena PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT secara pasti mengetahui dan menyadari bahwa tanah tersebut telah dan pemiliknya berdasarkan Ahli Waris dari PAULUS RUMUAT dan JOHANA MANTIRI;

3. **Ada Hubungan Causalitas antara Perbuatan dan Kerugian.**

Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah kesengajaan dengan kesadaran akan resiko kerugian yang akan terjadi pada diri PENGGUGAT;

4. **Ada Kerugian**

Sehingga dengan terpenuhinya unsur-unsur yang ada pada Pasal 1365 sudah selayaknya Majelis Hakim menyatakan bahwasannya TERGUGAT telah melakukan perbuata melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT dan membebankan kerugian tersebut kepada TERGUGAT;

4. Menyatakan semua dokumen surat yang telah dimiliki atau dibuat oleh PARA TERGUGAT atas bagian tanah PENGGUGAT adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum;
5. Menghukum kepada Tergugat, I, II, III, untuk segera menyerahkan tanah/lahan yang menjadi bagian dari Penggugat (Jonly Rumuat) yang menjadi Objek Sengketa tersebut oleh Tergugat I, untuk dikuasai kembali dan dipakai secara bebas bila perlu dengan bantuan alat negara (Polri);
6. Menyatakan sebagaimana pada posita No.16 (enam belas), Penggugat mengajukan ini berdasarkan:

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020 No.21 BAB I:

Pasal 1 ayat (13):

Hal 12 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



“Produk hukum Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah BPN, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya yang selanjutnya disebut produk Hukum adalah keputusan pejabat Tata Usaha Negara dibidang pertanahan.”

Pasal 1 ayat (14):

‘Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.’

7. Menyatakan perbuatan PARA TERGUGAT Sebagaimana point 19 (sembilan belas), Penggugat (Jonly Rumuat) meminta Tergugat I Tergugat II Tergugat III, untuk segera harus membayar kerugian / ganti rugi kepada para ahli waris/para penggugat sebagian tanah/lahan Penggugat yang telah dipakai oleh Para Tergugat dengan luas $\pm 1.031M^2$ x harga jual Pemerintah / NJOP ataupun harga bisnis sesuai/pasaran harga tanah Objek tersebut Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per meter dengan rincian sebagai berikut : luas tanah/lahan $1.031M^2$ x Rp.1.000.000,- = Rp. 1.031.000.000,- (satu milyar tiga puluh satu juta rupiah) sebagai nilai pengganti dari kerugian para ahli waris/penggugat yang hingga perkara ini didaftarkan dibayarkan ganti ruginya;
 8. Menyatakan perbuatan Para Tergugat I, II, III, adalah Tidak Sah dan Batal Demi Hukum karena telah mengambil sebagian tanah/lahan milik dari Penggugat (Jonly Rumuat);
 9. Menghukum Tergugat I Tergugat II, Tergugat III, secara bersama sama untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 500,- (lima ratus rupiah) perhari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;
 10. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Para Tergugat melakukan Verset, Banding ataupun Kasasi;
 11. Menghukum dan memerintahkan kepada PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan PENGADILAN;
 12. Menghukum para TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.
- Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain,mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) berdasarkan ketuhanan yang Maha Esa;
- (2.2)** Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan:
- Para Penggugat hadir kuasanya tersebut;

Hal 13 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I hadir kuasanya tersebut;
- Tergugat II tidak datang menghadap di persidangan atau menyuruh orang lain/kuasanya untuk mewakiliknya walaupun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Airmadidi melalui Surat Tercatat;
- Tergugat III hadir kuasanya tersebut;

(2.3) Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara Para Pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk RIZKA FAKHRY ALFIANANDA, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Airmadidi, sebagai Mediator;

(2.4) Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 3 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

(2.5) Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan, maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

(2.6) Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

(2.7) Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

(2.8) Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat III telah memberikan jawaban secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

(2.9) Menimbang, bahwa dalam jawabannya tersebut, Tergugat I mengajukan eksepsi kewenangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT PENGADILAN NEGERI MINUT TIDAK BERWEWENANG MENGADILI PERKARA INI.

- Bahwa setelah mempelajari posita dan petitum surat gugatan, salah satu permintaan PARA PENGGUGAT dalam Petitum point ke 6 adalah Menyatakan sebagaimana Point 16 PENGGUGAT mengajukan ini berdasarkan Permen Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Tahun 2020 No. 21 Bab I:

Pasal 1 ayat (13):

“Produk Hukum Kementrian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah BPN, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya yang selanjutnya disebut produk hukum adalah keputusan Pejabat Tata Usaha negara dibidang pertanahan”

Pasal 1 ayat (14):

Hal 14 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



“Pembatalan adalah keputusan yang membatalkan produk hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitanya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.”

- Bahwa dalam point 7- point 15 dalil posita gugatannya Penggugat lebih menitik beratkan pada perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III (Kepala Kantor ATR BPN kabupaten Minahasa Utara);
- Bahwa sebagaimana pada point 7, 8 dan 9 posita gugatannya PENGUGAT telah mendalilkan bahwa pada tahun 2012 Tergugat III (Badan Pertanahan) menerbitkan SHM No. 669/ Paniki Atas dengan luas $\pm 33583 \text{ M}^2$, kemudian pada tahun yang sama telah berubah kembali luasnya menjadi $\pm 34629 \text{ M}^2$ dan dalam point 9 posita Gugatannya Penggugat mempertegas tentang Objek sengketa yaitu selisih sebesar $\pm 1.031 \text{ M}^2$ yang timbul akibat 2 kali penerbitan sertifikat pada tahun yang sama sehingga terjadi perubahan luas (quoodnon);
- Bahwa dalam Point 17 posita Gugatannya Penggugat mendalilkan *“bahwa sebagaimana pada point 16 (enam belas) tersebut diatas, adalah suatu perbuatan kesengajaan dan sangat merugikan PENGUGAT, sehingga selayaknya Majelis Hakim dapat membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 669/ Paniki atas dengan luas 33.583 M² dan kedua berubah menjadi 34.629 M² yang terambil seluas 1.031 M² yang masuk dalam SHM No. 669/ Paniki Atas dikembalikan kepada yang berhak yaitu Penggugat (Jonly Rumuat)”*;
- Bahwa dalam Petitum 4 gugatannya Penggugat memohon semua dokumen surat yang telah dimiliki atau dibuat oleh **Para Tergugat adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum** (quoodnon);
- Bahwa frasa “Para Tergugat” artinya sudah termasuk BPN (Tergugat III) didalamnya dan Frasa “adalah Cacat Hukum dan tidak sah serta batal demi hukum” artinya termasuk SHM yang dikeluarkan oleh Tergugat III adalah cacat hukum, tidak sah serta batal demi hukum (Quoodnon);
- Bahwa Sertifikat Hak Milik merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Individual dan Final;
- Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jo.Pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan undang-undang no. 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas undang-undang no 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mendefinisikan Keputusan Tata Usaha Negara

Hal 15 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan-tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat Konkrit, Individual dan Final, yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum Perdata;

- Bahwa dapat disimpulkan dalil pokok Perkara Gugatan ini adalah menyangkut Produk hukum yang dikeluarkan oleh Tergugat III yang dalam tindakanya adalah murni **Orechtmatige Overheidsdaad**;
- Bahwa berdasarkan **PERMA (Peraturan Mahkamah Agung) Nomor 2 Tahun 2019** tentang “Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/ Atau Pejabat Pemerintahan (**ONRECHTMATIGE OVERHEIDSDAAD**)”.

BAB II Tentang KEWENANGAN

Pasal 2 ayat (1)

Perkara Perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ Atau Pejabat Pemerintahan (**ONRECHTMATIGE OVERHEIDSDAAD**) merupakan kewenangan peradilan Tata Usaha Negara.

BAB V Tentang KETENTUAN PENUTUP

Pasal 11

Perkara Perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (**Onrechtmatige Overheidsdaad**) yang diajukan ke Pengadilan Negeri, **Pengadilan Negeri harus menyatakan Tidak berwenang mengadili.**

Bahwa dengan demikian permohonan PENGGUGAT yang meminta agar Surat-surat yang keluar dinyatakan batal demi hukum merupakan sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri Airmadidi.

(2.10) Menimbang, bahwa dalam jawabannya tersebut, Tergugat III mengajukan eksepsi kewenangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Kompetensi Absolut

1. Bahwa gugatan penggugat pada intinya keberatan terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 669/Paniki Atas yang menurut penggugat sertipikat dimaksud telah dilakukan dua kali penerbitan pertama kali seluas 33.583 M2 lalu terbit kembali menjadi seluas 34.629 M2;



2. Bahwa menurut Tergugat III, yang berkewenangan untuk memeriksa dan mengadili terhadap proses dalam penerbitan sertifikat adalah Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara sebab Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara merupakan Keputusan pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (13) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan dan telah disampaikan pula oleh Penggugat dalam Posita gugatan angka 16.

(2.11) Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat III tersebut, Para Penggugat tidak mengajukan Replik meskipun telah diberikan kesempatan sebanyak dua kali persidangan, yaitu pada persidangan tanggal 15 Agustus 2024 dan tanggal 20 Agustus 2024, sehingga Para Penggugat tidak mengajukan tanggapan berkaitan dengan eksepsi kewenangan tersebut;

(2.12) Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

(2.13) Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam Putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara sidang perkara ini dianggap termuat dan ikut dipertimbangkan dalam Putusan ini;

3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

(3.1) Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat adalah anak kandung dari orang tua Alm. Paulus Rumambi dan Almh. Yohana Mantiri;
- Bahwa semasa hidupnya orang tua Para Penggugat telah membeli sebidang tanah dari Wilen Tulengkey pada tanggal 12 Mei 1970 di tempat yang bernama "Egie Dalam" baris Kepolisian Negeri Maumbi seluas \pm 12 hektar dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : kebun kelapa dari Yopi Wewenggang;
Timur : kebun kelapa dari Andris Imbang dan Kel. Watung;
Selatan : kebun kelapa dari Andris Imbang dan Adolf Rimporok;
Barat : Adolf Rimporok;

- Bahwa Para Penggugat telah membagi harta warisan peninggalan orang tua tersebut berdasarkan berita acara tanggal 11 Mei 2003;
- Bahwa tanah yang menjadi masalah dalam perkara ini adalah tanah yang menjadi bagiannya Penggugat III (Jonly Rumuat) yang mendapat bagian di Blok D di Perkebunan "Kinalesokan" desa Kairagi (dahulu sebutan kebun "Egie Dalam") dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal 17 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



Utara : kebun kelapa dari Pertanian;
Timur : kebun kelapa dari Leady Zultje Rumuat;
Barat : jalan lingkar;
Selatan : Rumimpunu;

Tanah objek sengketa *in casu* yang dimiliki oleh Penggugat III (Jonly Rumuat) yang terletak dahulu di Kairagi Satu sekarang Desa Maumbi Jaga III, Kecamatan Kalawat, Kabupaten Minahasa Utara dengan luas ± 12 hektar, yang dibuat oleh Pemerintah Desa Maumbi tanggal 15 April 2013 sesuai Surat Registrasi Kepemilikan Tanah Register No. 591 Folio No. 254 dan Berita Acara Pengukuran Tanah dengan peta serta luas dalam Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat III yaitu SHM No. 669/Paniki Atas dengan luas 33.583 m²;

- Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat III (Jonly Rumuat) telah terbit SHM No. 669/Paniki Atas dengan luas pertama ± 33.583 m² dan ditahun yang sama berubah luasnya yang kedua ± 34.629 m², ada selisih ± 1.031 m² yaitu tanah milik Penggugat III (Jonly Rumuat);
- Bahwa tanah objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat III terdapat kesalahan data fisik dan data yuridis, yaitu peta dasar pendaftaran dan luas tanah yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat III (Jonly Rumuat);
- Bahwa telah terjadi kongkalikong antara Tergugat I dan Tergugat III dalam penerbitan sertifikat sehingga telah merampas hak milik tanah milik Penggugat III (Jonly Rumuat) seluas ± 1.031 m²;
- Bahwa oleh karena perbuatan tersebut adalah suatu perbuatan kesengajaan dan sangat merugikan Penggugat, karenanya perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan sudah selayaknya Majelis Hakim dapat membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 669/Paniki Atas dengan luas ± 33.583 m² dan dan kedua berubah menjadi ± 34.629 m² yang terambil seluas ± 1.031 m² yang masuk dalam SHM No. 669/Paniki Atas dikembalikan kepada yang berhak yaitu Penggugat III (Jonly Rumuat);

(3.2) Menimbang, bahwa Tergugat I dipersidangan telah mengajukan eksepsi kewenangan mengadili absolut dikarenakan dalil posita Penggugat lebih menitik beratkan pada perbuatan hukum yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (Tergugat III) yang merupakan Pejabat Tata Usaha Negara di bidang pertanahan dalam penerbitan SHM No. 669/Paniki Atas sehingga berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019 pokok gugatan Penggugat adalah menyangkut dengan *onrechmatige overheidsdaad* yang merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara;

Hal 18 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



(3.3) Menimbang, bahwa Tergugat III dipersidangan telah mengajukan eksepsi kewenangan mengadili absolut dikarenakan inti gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan penerbitan SHM No. 669/Paniki Atas yang menurut Penggugat sertifikat tersebut telah dilakukan dua kali penerbitan, pertama kali seluas 33.583 m² lalu terbit kembali menjadi seluas 34.629 m², padahal sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, sehingga yang seharusnya berwenang memeriksa dan mengadili pokok gugatan Penggugat adalah Peradilan Tata Usaha Negara;

(3.4) Menimbang, bahwa dengan adanya eksepsi tentang kewenangan mengadili absolut yang diajukan Tergugat I dan Tergugat III terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, maka sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 162 Rbg, sebelum Majelis Hakim melanjutkan proses pemeriksaan pokok perkara terlebih dahulu eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputuskan oleh Majelis Hakim;

(3.5) Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman di lingkungan Peradilan Umum berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara gugatan Para Penggugat *a quo*, atau justru Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara gugatan Penggugat *a quo*;

(3.6) Menimbang, bahwa Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman) mengatur bahwa Peradilan Umum berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan tersebut, salah satu bentuk perkara yang termasuk dalam ranah perkara perdata dan karenanya Peradilan Umum berwenang untuk memeriksanya berdasarkan Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman, adalah perkara tentang sengketa hak milik. Yang dimaksud dengan sengketa hak milik adalah sengketa yang objeknya adalah hak milik atas suatu benda, yang melibatkan minimal dua pihak yang saling mengklaim sebagai pemilik sah atas objek dimaksud;

(3.7) Menimbang, bahwa Pasal 25 ayat (5) Undang-Undang Kekuasaan Kehakiman dan Pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang terakhir diubah berdasarkan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara) mengatur bahwa Peradilan Tata Usaha Negara berwenang memeriksa,

Hal 19 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



mengadili, memutus dan menyelesaikan **Sengketa Tata Usaha Negara** sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk dapat disebut sebagai suatu Sengketa Tata Usaha Negara maka haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- *Subjectum litis* dalam Sengketa Tata Usaha Negara adalah orang atau badan hukum perdata melawan badan atau pejabat tata usaha negara;
- *Objectum litis* dalam Sengketa Tata Usaha Negara adalah berupa Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*), yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (*vide* Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara), termasuk pula Keputusan Fiktif Negatif (*vide* Pasal 3 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara), sepanjang Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak termasuk dalam kriteria sebagaimana dimaksud Pasal 2 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara;
- *Fundamentum petendi* sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa dalam bidang hukum publik. Artinya, dalam *fundamentum petendi* harus tergambar dengan jelas bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan atau bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

(3.8) Menimbang, bahwa setelah mencermati pokok gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- 1) Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pemerintah melalui Kantor Pertanahan mengadakan pendaftaran tanah yang salah satu kegiatannya meliputi penerbitan surat-surat tanda bukti hak atau sertifikat tanah;
- 2) Bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat terkandung adanya sengketa yang berkaitan dengan tindakan Tergugat III (Kantor Pertanahan

Hal 20 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Minahasa Utara) dalam menerbitkan SHM No. 669/Paniki Atas yang mana menurut Penggugat terdapat kesalahan data fisik dan data yuridis dalam proses penerbitannya (*vide* posita angka 13), terdapat persekongkolan antara Tergugat III dan Tergugat I merampas tanah milik Penggugat (*vide* posita angka 15), serta dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat (*vide* posita angka 11). Karenanya Penggugat mendalilkan sudah selayaknya Majelis Hakim dapat membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 669/Paniki Atas tersebut;

- 3) Bahwa dari sisi *Subjectum litis* sengketa yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat tersebut merupakan sengketa antara perorangan (Para Penggugat) melawan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (Kantor Pertanahan);
- 4) Bahwa dari sisi *Objectum litis*, objek yang disengketakan oleh Para Penggugat tersebut merupakan SHM No. 669/Paniki Atas yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (Tergugat III) selaku instansi yang diberikan kewenangan menerbitkan sertifikat tanah berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Bahwa dari sisi *fundamentum petendi*, menurut Para Penggugat penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara berupa SHM No. 669/Paniki Atas oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara (Kantor Pertanahan) bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang mana terdapat kesalahan data fisik dan data yuridis dalam penerbitannya, terdapat persekongkolan antara Tergugat III dan Tergugat I merampas tanah milik Penggugat, serta dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat. Terhadap *fundamentum petendi* tersebut, menurut Majelis Hakim secara tersirat Para Penggugat hendak mendalilkan bahwa penerbitan SHM No. 669/Paniki Atas tersebut dilakukan dengan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu asas ketidakberpihakan, asas kecermatan, asas tidak menyalahgunakan kewenangan dan asas keterbukaan;
- 6) Bahwa dengan mencermati *subjectum litis*, *objectum litis* dan *fundamentum petendi* gugatan Para Penggugat tersebut, Majelis Hakim menilai sengketa yang berkaitan dengan tindakan Tergugat III (Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Utara) dalam menerbitkan SHM No. 669/Paniki Atas sebagaimana dalil Para Penggugat, merupakan Sengketa Tata Usaha Negara;

Hal 21 dari 23 hal Putusan Nomor 80/Pdt.G/2024/PN Arm

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)



(3.9) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena sengketa *a quo* terkandung suatu Sengketa Tata Usaha Negara maka berdasarkan Pasal 25 ayat (5) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Pasal 47 UU Peradilan Tata Usaha Negara **yang berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo adalah Peradilan Tata Usaha Negara**, dan karenanya Pengadilan Negeri sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman di lingkungan Peradilan Umum tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;

(3.10) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dan Tergugat III mengenai kompetensi absolut beralasan hukum sehingga harus dikabulkan, dengan demikian Pengadilan Negeri menyatakan tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

(3.11) Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat III mengenai kompetensi absolut dikabulkan, maka Para Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

(3.12) Memperhatikan, Pasal 162 Rbg, Pasal 25 ayat (2) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 25 ayat (5) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan Pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang terakhir diubah berdasarkan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp435.000,00 (empat ratus tiga puluh lima ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Airmadidi, pada hari SENIN tanggal 9 SEPTEMBER 2024, oleh kami ARI MUKTI EFENDI, S.H. sebagai Hakim Ketua, CHRISTIAN ELIEZER OKTAVIANUS RUMBAJAN, S.H. dan MARCELLIANI PUJI MANGESTI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari SELASA tanggal 10 SEPTEMBER 2024 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh JEFFRY TIMBALO, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada pengadilan negeri tersebut, dan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat III dalam Sistem



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Informasi Pengadilan, tanpa dihadiri oleh Tergugat II, serta telah pula dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

CH. ELIEZER O. RUMBAJAN, S.H.

ARI MUKTI EFENDI, S.H.

MARCELLIANI PUJI MANGESTI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

JEFFRY TIMBALO, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 100.000,-
3. Biaya Panggilan.....	Rp. 285.000,-
4. Materai Putusan	Rp. 10.000,-
5. Redaksi.....	Rp. 10.000,-
Jumlah.....	Rp. 435.000,-
.....	(empat ratus tiga puluh lima ribu Rupiah)