



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salinan

PUTUSAN

NOMOR : 54/G/2013/PTUN.Mdo.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

ROMY LENGKONG, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, Tempat Tinggal di Kelurahan Pinaesaan Lingkungan IV, Kecamatan Wenang, Kota Manado;

Dalam perkara ini memberi kuasa Insidentil kepada : **JENDY JAYANEGARA**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Kelurahan Pinaesaan Lingkungan II, Kecamatan Wenang, Kota Manado, Berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado No. : 18/PEN.KIS/2013/PTUN.Mdo., tentang Kuasa Insidentil tanggal 16 September 2013;

Untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT** :

M E L A W A N :

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO**, Tempat Kedudukan di Jalan Pomorouw No. 109 Manado;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :

1. Martina Tambahani, SH
2. Richart Alva Edison Runtuwene, SH
3. Jhon Edward.C, SH,
4. Hasan Lamsu, BA.

Keempatnya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Manado, Beralamat di Kantor Pertanahan Kota Manado Jalan Pomorouw No. 109 Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. : 435/5.71.71/ IX/2013 tanggal 17-09-2013, dan Surat Kuasa Khusus No. 596/ 5.71.71/XI/2013 tanggal 26 Nopember 2013 ;

Untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT** :



2. **MONITJE GAGHAUBE**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Ibu rumah tangga, Tempat Tinggal di Kelurahan Dendengan Dalam Lingkungan VI, Kecamatan Tikala, Kota Manado;

Dalam perkara ini memberi kuasa kepada : **REYNALD STANLY WOLTER PANGAILA, SH**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat/ Pengacara, Beralamat di Kelurahan Kleak, Lingkungan I, Kecamatan Malalayang, Kota Manado, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Oktober 2013 ;

Untuk selanjutnya disebut **TERGUGAT II INTERVENSI**

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tersebut :

- Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan ;
- Telah membaca Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tertanggal 18 September 2013 Nomor : 54/Pen.MH/2013/PTUN.Mdo. tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili sengketa tersebut ;
 - Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis tanggal 18 September 2013 Nomor : 54/Pen.PP/2013/PTUN.Mdo. tentang Pemeriksaan Persiapan ;
 - Telah membaca Surat Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 3 Oktober 2013 Nomor : 54/Pen.HS/2013/PTUN.Mdo, tentang Penentuan Hari Persidangan Pertama ;
 - Telah membaca dan mempelajari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak dalam persidangan ;
 - Telah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak di persidangan ;
 - Telah memperhatikan segala sesuatu dalam persidangan yang berkaitan dengan sengketa ini ;

Tentang DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan dengan surat gugatannya tertanggal 16 September 2013 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada hari Kamis tanggal 16 September 2013 dibawah Register Perkara No. : 54/G/2013/PTUN.Mdo. yang telah dilakukan perbaikannya, dan telah diterima di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 3 Oktober 2013, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan yang di atasnya terdapat bangunan permanen yang terletak di Kelurahan Dendengan Dalam dahulu Kecamatan Tikala sekarang Kecamatan Paal Dua Kota Manado, yang telah memiliki Sertifikat Hak Milik No. 797/Dendengan Dalam tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 No. 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M2 (Tiga ratus empat belas meter persegi) atas nama ROMY LENGKONG (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : dengan Sutanto Porua ;
Timur : dengan Kel. Gerson Mokodompit;
Selatan : dengan Jalam Pingkan Matindas
Barat : dengan Jalan Rajawali ;
2. Bahwa tanah dan bangunan tersebut dibeli oleh Penggugat dari HENNY LEES NAJOAN berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 41/JB/Kc.WgD.Dlm/111/2000 tanggal 10 Maret 2000 yang dibuat dihadapan THELMA ANDRIES, SH selaku PPAT Kotamadya Manado ;
3. Bahwa tanah tersebut selain telah memiliki Sertifikat Hak Milik, juga telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) berclasarkan Surat Keputusan Walikota Manado Nomor : 348/XI/DTK/WM/2000 tanggal 17 November 2000 ;
4. Bahwa di awal bulan Juni 2001 JOHANNES PUERWANTO mohon kepada Penggugat untuk menempati/tinggal di rumah tersebut dengan alasan karena keluarganya tidak memiliki tempat tinggal yang layak ;
5. Bahwa karena Penggugat merasa ibah/kasihan, maka JOHANNES PUERWANTO beserta keluarganya diberikan izin untuk tinggal sambil menjaga tanah dan rumah tersebut, dengan catatan bahwa apabila disuatu saat nanti Penggugat telah membutuhkan/akan menggunakan tanah dan rumah tersebut, maka JOHANNES PUERWANTO beserta keluarganya harus segera untuk meninggalkan/mengosongkan tanah dan rumah tersebut ;
6. Bahwa walaupun JOHANNES PUERWANTO dan keluarga tinggal di rumah Penggugat, namun sampai saat pembuatan gugatan ini, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) di bayar oleh Penggugat ;
7. Bahwa karena tanah dan rumah tersebut akan digunakan oleh Penggugat, pada tanggal 15 Juli 2004, Penggugat telah memerintahkan kepada JOHANNES PUERWANTO dan keluarga untuk segera keluar dan meninggalkan tanah dan rumah Penggugat tersebut, karena rumah tersebut akan digunakan dan direhab oleh Penggugat, namun JOHANNES PUERWANTO bermohon kepada Penggugat kiranya diberi waktu untuk mencari rumah tempat tinggal yang lain ;

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

8. Bahwa yang sangat disesalkan ternyata sebagian rumah Penggugat tersebut dikontrakkan oleh JOHANNES PUERWANTO kepada orang lain, yakni kepada Keluarga IMANUEL tanpa sepengetahuan Penggugat ;
9. Bahwa diakhir bulan April 2013, kembali Penggugat memerintahkan kepada keluarga-keluarga yang menempati rumah Penggugat tersebut untuk segera keluar dan mengosongkan rumah Penggugat tersebut, namun tidak dihiraukan ;
10. Bahwa Penggugat membuat Somasi pertama yang ditujukan kepada Sdri MONITJE GAGHAUBE (Isteri dari JOHANNES PUERWANTO), Keluarga SAMBALAO, dan Keluarga IMANUEL sebagaimana Surat Somasi Penggugat Nomor : 01 tertanggal 15 Mei 2013 Perihal : Pemberitahuan Pengosongan rumah, yang pada pokoknya menyebutkan agar penghuni rumah Penggugat segera mengosongkan tanah dan rumah selambat-lambatnya 1 (satu) minggu karena rumah tersebut akan digunakan atau akan di rehab, namun atas somasi tersebut, tidak dihiraukan oleh Para Penghuni rumah tersebut ;
11. Bahwa karena Surat Somasi yang pertama tidak dihiraukan oleh penghuni rumah tersebut, maka Penggugat membuat Surat Somasi yang kedua tertanggal 23 Mei 2013, namun tidak juga dihiraukan oleh Para Penghuni rumah tersebut ;
12. Bahwa untuk menghindari jangan-jangan ada pihak lain yang akan melakukan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 797 atas nama Penggugat tersebut, maka Penggugat menyurat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (Tergugat) melalui Surat Penggugat tertanggal 7 Mei 2013, Perihal : Pencegahan Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 797 An. ROMY LENGKONG ;
13. Bahwa pada tanggal 03 Juni 2013 Penggugat membuat Somasi yang ketiga namun tidak juga dihiraukan oleh Para penghuni rumah tersebut ;
14. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2013 Penggugat menerima informasi dari kelurahan Dendengan Dalam bahwa Sertifikat Hak Milik No. 797 atas nama Penggugat tersebut, telah diagunkan oleh MONITJE GAGHAUBE di Bank Mandiri ;
15. Bahwa pada tanggal 27 Juni 2013 Penggugat menemui pihak Bank Mandiri Cabang Manado untuk mendapatkan kepastian apakah benar Sertifikat Hak Milik No. 797/Dendengan atas nama ROMY LENGKONG (Penggugat) sudah diagunkan di Bank Mandiri ? Mana mungkin bisa terjadi peralihan hak menjadi atas nama orang lain sedangkan Penggugat tidak pernah menjual atau mengagunkan di Bank ?
16. Bahwa pada tanggal 27 Juni 2013 tersebut setelah menemui dan menanyakan kepada pihak Bank Mandiri, Penggugat menerima jawaban dari pihak Bank



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mandiri bahwa benar Sertifikat Hak Milik No. 797/Dendengan Dalam atas nama ROMY LENGKONG telah diagunkan, namun pihak Bank Mandiri tidak mau menyerahkan/memperlihatkan Sertifikat Hak Milik No. 797/Dendengan yang telah dialihkan tersebut ;

17. Bahwa pada tanggal 1 Juli 2013 Penggugat melapor ke pihak Kepolisian Resor Kota Manado atas Penyerobotan tanah dan atau Pemalsuan dengan modus operandi yang dilakukan oleh JOHANNES PUERWANTO ;
18. Bahwa karena pihak Kepolisian telah menerima informasi bahwa tanah yang saat ini menjadi obyek sengketa telah di beli oleh Bpk SAMBALAO, maka selanjutnya atas panggilan pihak Kepolisian melalui Surat tanggal 23 Juli 2013 No. B/632/VII/2013/Reskrim telah memanggil Bpk BRAM SAMBALAO untuk hadir di Unit III/Harda Sat Reskrim Polresta Manado pada tanggal 26 Juli 2013, dan disaat itu Bpk SAMBALAO menyerahkan kepada Penyidik Aiptu SURYADI RUDJITA Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 No. 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M2 (Tiga ratus empat belas meter persegi) atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005 ;
19. Bahwa karena telah menerima informasi dari pihak Kepolisian bahwa Sertifikat Hak Milik (Obyek sengketa) telah dibalik nama menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO, maka pada Hari Senin, tanggal **29 Juli 2013** Penggugat menemui Bapak Aiptu SURYADI RUDJITA, dan betapa terkejutnya Penggugat setelah pihak Kepolisian menyerahkan/fotokopi Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 No. 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M2 (Tiga ratus empat belas meter persegi) atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005 ;
20. Bahwa terhadap Surat Penggugat tertanggal 7 Mei 2013, Perihal : Pencegahan Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 797 An. ROMY LENGKONG, tersebut, pihak Kantor Pertanahan Kota Manado mengambil sikap untuk mempertemukan pihak-pihak yang terkait dengan sengketa tanah ini dalam forum mediasi ;
21. Bahwa mediasi dijadwalkan pada hari Rabu, tanggal 28 Agustus 2013 yang bertempat di Ruangan Mediasi Kantor Pertanahan Kota Manado, dengan mengundang Pihak yang berkaitan dengan Sengketa Tanah tersebut, namun pada hari mediasi yang telah dijadwalkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Manado tersebut, dihadiri oleh JENDY JAYANEGARA selaku Kuasa Penggugat, MONITJE GAGHAUBE (isteri JOHANNES PUERWANTO) karena JOHANNES PUERWANTO telah meninggal dunia, dan ALFA PUERWANTO

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

(anak dari JOHANNES PUERWANTO dan BRAM SAMBALAO, dan dalam pertemuan Mediasi tersebut tidak ditemui kata sepakat ;

22. Bahwa setelah ditelusuri peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 No. 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M2 (Tiga ratus empat belas meter persegi) atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005' diterbitkan oleh Tergugat didasari alas hak yang palsu, yakni sebagai berikut :

22.1. Akta Jual Beli No. 03/KT/X/2004 tanggal 07 Oktober 2004, yang dibuat dihadapan STEVEN D. NANGOY menggunakan tanda tangan palsu, karena Penggugat tidak pernah menjual ataupun menandatangani Akta Jual Beli, dan akan Penggugat buktikan pada persidangan bahwa tanda tangan Penjual (Penggugat) sangat jelas berbeda dengan tandatangan Penggugat ;

22.2. Kartu Tanda Penduduk (KTP) menggunakan KTP milik orang lain milik lain, karena penulisan nama berbeda, foto, Tanda tangan, alamat, tanggal, bulan dan tahun lahir, tidak sesuai dengan identitas Penggugat ;

23. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (Tergugat) yang telah menerbitkan Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 No. 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M2 (Tiga ratus empat belas meter persegi) atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005 (obyek sengketa) telah merugikan kepentingan Penggugat, oleh sebab itu Penggugat berhak mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado sebagaimana maksud Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

24. Bahwa Tergugat yang telah menerbitkan Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 No. 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M2 (Tiga ratus empat belas meter persegi) atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005 tidak sesuai prosedur, merupakan perbuatan melanggar hukum dan patut dinyatakan batal atau tidak sah ;

25. Bahwa Perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan Peralihan Hak atas Sertifikat Hak Milik obyek sengketa telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya melanggar Pasal 31 ayat (1) dan Pasal 45 ayat (1) huruf a. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Penclaftaran Tanah, yaitu diuraikan sebagai berikut :

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

Pasal 31 ayat (1) :

Sertifikat diterbitkan untuk pemegang hak yang bersangkutan sesuai data fisik dan data yuridis yang telah terdaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) ;

Pasal 45 ayat (1) huruf a.

Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi :

- a. Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan ;

(Dengan demikian telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a

Undang Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004) ;

26. Bahwa Tergugat yang telah menerbitkan Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 No. 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M2 (Tiga ratus empat belas meter persegi) atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005 adalah merupakan perbuatan sewenang-wenang (Wellekeur), clan bertentangan dengan AsasAsas Umum Pemerintah yang Baik, sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 9 Tahun 2004, antara lain.

- Asas Akuntabilitas : Penerbitan sertifikat a quo tersebut, Tergugat tidak melakukan pengumpulan dan pengolahan data fisik serta tidak melakukan pengukuran dan pemetaan dengan demikian ada indikasi terjadinya korupsi, kolusi dan nepotisme ;
- Asas Keterbukaan : Penerbitan sertifikat a quo tersebut, dilakukan tidak secara transparan, tidak dilakukan pengumuman sehingga proses penerbitannya tidak diketahui oleh Para Penggugat dan pihak yang berbatasan dengan tanah tersebut ;
- Asas Kecermatan : Tergugat tidak cermat dalam menerbitkan sertifikat a quo, karena tidak mempelajari riwayat tanah obyek sengketa maupun alas hak/alat bukti yang dilampirkan sehubungan dengan permohonan peralihan hak atas obyek sengketa ;

27. Bahwa dengan demikian proses penerbitan Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei

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

1998 No. 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M2 (Tiga ratus empat belas meter persegi) atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005, tersebut tidak sesuai prosedur, cacat hukum, karena didasarkan pada data fisik dan data yuridis yang tidak benar ;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, yang memeriksa, mengadili perkara ini agar dapat memutuskan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 No. 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M2 (Tiga ratus empat belas meter persegi) atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005 yang diterbitkan oleh Tergugat;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret Peralihan hak Sertifikat Hak Milik No. 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 No. 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M2 (Tiga ratus empat belas meter persegi) atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005 ;
4. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban pada tanggal 23 Oktober 2013, yang isinya adalah sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI

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

B. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat esensial permasalahan yang sebenarnya bukan terletak pada procedural penerbitan sertipikat melainkan gugatan Penggugat yang disampaikan dalam persidangan ini lebih menitik-beratkan pada masalah kepemilikan, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa dan Mengadili Perkara Aquo, dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima serta bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang - Undang No 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Pasal 53 Ayat 1 (satu), melainkan menjadi kewenangan Peradilan Umum (perdata) ;

- Bahwa sesuai dengan Putusan yang menjadi Yurisprudensi tetap dalam perkara No. 93 K/TUN/ 1996 tanggal 24 Februari 1998, yurisprudensi dalam perkara No. 16 K/TUN/2000 Tanggal 28 Februari 2001 dan Yurisprudensi dalam Perkara No. 22 K/TUN/ 1998 Tanggal 27 Juli 2001 yang mana kaidah hukumnya lebih menitik beratkan Keputusan Tata Usaha Negara yang berkaitan dengan masalah kepemilikan dan adanya suatu kekeliruan mengenai fakta secara yuridis maupun fisik terhadap tanah objek sengketa maka hal tersebut harus diperiksa dan ditetapkan oleh Pengadilan Umum dalam Perkara Perdata, baru kemudian dapat ditetapkan untuk diperiksa dan mengadili secara hukum yang berlaku di Pengadilan Tata Usaha Negara, agar mencegah terjadinya putusan yang berbeda dimana akibat hukumnya berbeda ;
- Bahwa berdasarkan *fundamentum petendi* 19 halaman 7,22 dan 21 halaman 6, 24-27 halaman 7-8 sangatlah jelas materinya menyangkut kepemilikan berdasarkan Akte Jual Beli tanggal 07 Oktober 2004 No.03/KT/X/2004 yang dibuat dihadapan Steven D.Nangoy,SE PPAT Kecamatan Tikala Kota Manado ;
- Bahwa berdasarkan *fundamentum petendi* tersebut di atas tergugat tolak dengan tegas di karenakan sengketa/perkara kepemilikan dimaksud harus diperiksa dan diputuskan oleh peradilan umum (perdata) ;

C. Gugatan kurang pihak dalam Persona standi in judicio dan fundamentum petendi :

- Bahwa Peralihan hak antara Romy Lengkong dan Johanès Puerwanto, dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Steven D,Nangoy,SE sesuai Akte Jual Beli tanggal 07 Oktober 2004 No.03/KT/X/2004 tidak dimasukan dalam Tergugat Intervensi ;
- Bahwa sesuai dengan Putusan yang menjadi Yurisprudensi tetap dalam Perkara No. 302 K/TUN/ 1999, tanggal 8 Februari 2000 yang mana kaidah hukumnya yaitu PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena melaksanakan urusan Pemerintahan berdasarkan peraturan perundangundangan (Pasal 1 ayat (2) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 jo.PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997), akan tetapi akta jual beli yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan Keputusan Tata usaha Negara karena bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara dan dikuatkan dengan Yurisprudensi dalam perkara No. 62 K/TUN/ 1998, tanggal 27 Juli 2001 yang mana kaidah hukumnya yaitu

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 akta-akta yang diterbitkan oleh PPAT (in case Akte Perusahaan dan Pembagian dan Akta Jual beli adalah bukan keputusan Tata. Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam. Pasal 1 sub 3 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 sehingga tidak dapat dijadikan obyek sengketa Tata Usaha Negara karena meskipun dibuat oleh PPAT ;

D. Bahwa Tergugat Menolak dengan tegas gugatan Penggugat, dikarenakan :

- Bahwa peralihan dari Romy Lengkong kepada Johanes Puerwanto terjadi pada tahun 2004 dan didaftar peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kota Manado pada tahun 2005 ;
- Bahwa terdapat selisih waktu sekitar \pm 8 (delapan) tahun peralihan hak tersebut, dalam fundamendum petendi penggugat seakan-akan tidak tabu menau akan peralihan tersebut, sehingga gugatan premateur ;
- Bahwa proses peralihan hak tersebut sudah memenuhi ketentuan Perundang-undangan yang berlaku dan Standard Prosedur Operasional Pelayanan Pertanahan serta tergugat tidak mempunyai kewenangan menguji bukti-bukti peralihan dalam pandangan hukum materiel ;
- Bahwa *fundamendum petendi* yang diajukan penggugat tidak memenuhi 2 (dua) unsur pokok yaitu dasar hukum (*rechtelijke grond*) dan dasar fakta (*feitelijke grond*) ;

II. DALAM POKOK PERKARA (*verweer ten principale*) konpensasi) ;

Dalam bagian ini agar kuasa hukum menguraikan secara jelas, singkat, padat langsung pada pokok persoalan berisi :

1. Bahwa Jawaban dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam, Pokok Perkara ;
2. Bahwa Tergugat menolak gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas akan kebenarannya :
 - Bahwa objek perkara Aquo ialah Sertipikat Hak Milik No.797/Dendengan Dalam yang dibukukan dan diterbitkan pada tanggal 01-07-1998 dengan Surat Ukur tanggal 23-05-1998 No.0 1 / Dendengan Dalam/ 1998 luas 314 M² (tiga ratus empat belas meter persegi) **An.Henny Lees Najaoan**,
 - Bahwa SHM No.797/Dendengan Dalam dimaksud dialihkan kepada **Romy Lengkong** pada tahun 2000 sesuai Akte Jual Beli tanggal 10 Maret 2000 No.41/JB/Kc.Wg-D.Dlm/III/2000 dibuat dihadapan Thelma Andries PPAT Kotamadya Manado dan didaftarkan pada tahun yang sama di Kantor Pertanahan Kota Manado dan dibukukan pada tanggal 29 Maret 2000 ;
 - Bahwa kemudian pada tahun 2004 dialihkan kepada Johanes Puerwanto sesuai Akte Jual Beli tanggal 07 Oktober 2004 No.03/KT/X/2004 dibuat dihadapan Steven D.Nangoy,SE PPATS Kecamatan Tikala dan didaftarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tahun 2005 di Kantor Pertanahan Kota Manado dan dibukukan pada tanggal 22 Maret 2005 ;

- Bahwa pada tahun 2005 Johanes Puerwanto mendaftarkan Hak Tanggungan (Peringkat Pertama) di Bank Mandiri (persero) dan dibukukan pada tanggal 25 Juli 2005 dan pada tahun 2007 didaftarkan Hak Tanggungan (Peringkat Kedua) di Bank Mandiri (persero) dan dibukukan pada tanggal 07 Mei 2007, dan didaftarkan Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) pada tanggal 23 Mei 2013 ;
 - Bahwa pada tahun 2013 didaftarkan pewarisan An.Ahli Waris Johanes Puerwanto yaitu Monitje Gaghaube, Alfa Irwanto Puerwanto, Hendra Efraim Puerwanto, dan Marchela Elizabeth Puerwanto berdasarkan surat Keterangan Waris tanggal 08-01-2013 yang dibuat para ahli waris dan dibenarkan oleh Lurah Dendengan Dalam tanggal 08-02-2013 Reg. No. 07/717111.1006/VI/11/2013 serta dikuatkan Camat Paal Dua tanggal 08-02-2013 Reg.No.610/717111/II/2013 dan dibukukan di Kantor Pertanahan Kota Manado pada tanggal 02 Agustus 2013 ;
3. Bahwa Berdasarkan uraian Pokok Perkara Tersebut Maka Tergugat Memohon Kepada Majelis Hakim Untuk Mempertimbangkan dan Memutuskan bahwa Gugatan Yang diajukan oleh Penggugat Kabur dan tidak Jelas sesuai dengan Pasal 53, Pasal 56, Pasal 62, Pasal 63, Pasal 77 dan Pasal 101 Undang - Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 ;

III. PETITUM :

Bahwa Berdasarkan uraian Pokok Perkara Tersebut, maka Tergugat Memohon Kepada Majelis Hakim Untuk Mempertimbangkan dan Memutuskan bahwa Gugatan Yang diajukan oleh Penggugat Kabur dan tidak Jelas sesuai dengan Pasal 53, Pasal 56, Pasal 62, Pasal 63, Pasal 77 dan Pasal 101 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 Untuk itu Mohon Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

- Menyatakan bahwa gugatan Penggugat merupakan Sengketa Perdata, sehingga menjadi kewenangan lembaga peradilan umum (Perdata) ;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;
- Menyatakan sah dan mengikat Penclaftran Peralihan Hak antara Romy Lengkong dan Johanes Puerwanto ;
- Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

Menimbang, bahwa pada proses persidangan dengan tahap Jawab-menjawab, telah masuk permohonan pihak ke III untuk ikut serta sebagai pihak

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

dalam perkara ini, dan terhadap permohonan tersebut Majelis Hakim telah mengambil sikap yang dituangkan dalam Putusan Sela Nomor 54/G/2013/PTUN.Mdo. yang pada dasarnya mengabulkan permohonan pihak ke III dengan menyatakan Pemohon Intervensi sebagai pihak Tergugat II Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Sela tersebut, Tergugat II Intervensi melalui Kuasa Hukumnya pada persidangan tanggal 29 Oktober 2013 telah mengajukan Jawaban atas Gugatan Penggugat yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :-----

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang diakuinya secara tegas-tegas ;
2. Bahwa gugatan Penggugat Romy Lengkong Cq Jendy Jayanegara terhadap Sertifikat Hak Milik Tergugat II Intervensi adalah tidak berdasar karena penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut yang dilakukan oleh Tergugat Kantor Pertanahan Kota Manado, telah dilakukan berdasarkan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Tergugat II Intervensi yang diterbitkan oleh Tergugat adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum sebagai bukti kepemilikan Hak atas Tanah dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum Pemerintahan yang baik yaitu asas Akuntabilitas, asas Keterbukaan dan asas Kecermatan, sehingga sesuai dan memenuhi Pasal 53 Ayat (2) huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan Tegas dan Jelas menyatakan gugatan Penggugat lebih menitikberatkan pada masalah kepemilikan. Sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwewenang untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo. Dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima serta bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo UndangUndang No 9 Tahun 2004 pasal 53 Ayat 1 melainkan menjadi kewenangan Peradilan Umum ;
4. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, yakni tidak ditariknya Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Steven D Nangoy SE sebagai pihak. Karelia peralihan hak antara Romy Lengkong clan Johannes Puerwanto dibuat dihadapan PPAT Steven D Nangoy SE sesuai Akta Jual Bell No 03/KT/X/2004 tanggal 07 Oktober 2004 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Untuk itu Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk mengabulkan dengan menerima eksepsi Tergugat II Intervensi dan menyatakan ^{gugatan} Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa melalui Jawaban Tergugat II Intervensi, menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang diakui secara tegas-tegas oleh Tergugat II Intervensi ;
2. Bahwa Tergugat II Intervensi juga mohon agar yang diuraikan dalam eksepsi juga masuk dalam pokok perkara ;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi juga sependapat/mendukung jawaban Tergugat Kantor Pertanahan Kota Manado ;
4. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil Posita 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, dengan alasan :
 - Bahwa tanah yang dimaksud Penggugat, telah ditempati Tergugat II Intervensi dan keluarga Tergugat II Intervensi sejak Tahun 1991 hingga sekarang ;
 - Bahwa tanah tersebut telah dibayar suami Tergugat II Intervensi pada tahun 1998 hingga 1999 dari pemilik sebelumnya keluarga Henny Lees Najoan, dibuktikan ada 2 (dua) kwitansi pembelian senilai Rp 48 Juta ;
 - Bahwa Johannes Puerwanto selaku suami Tergugat II Intervensi menjalin hubungan kerjasama dengan Jendy Jayanegara alias Ko Yen dalam mengerjakan proyek ;
 - Bahwa kemudian suami Tergugat II Intervensi meminjam uang kepada Jendy Jayanegara alias Ko Yen ;
 - Bahwa kemudian Jendy Jayanegara alias Ko Yen menanyakan aset apa yang dimiliki suami Tergugat II Intervensi, dijawab suami Tergugat II Intervensi bahwa dirinya memiliki tanah tapi Sertifikat Hak Milik masih berada di tangan Henny Lees Najoan alias Ci Lin ;
 - Bahwa bukti 2 (dua) kwitansi senilai Rp 48 Juta milik Johannes Puerwanto dan Tergugat II Intervensi, telah diambil oleh Jendy Jayanegara alias Ko Yen dari Tergugat II Intervensi dengan alasan akan diperlihatkan kepada istrinya, tapi hingga kini 2 (dua) kwitansi senilai Rp 48 Juta tidak pernah dikembalikan kepada Johannes Puerwanto dan Tergugat II Intervensi oleh Jendy Jayanegara alias Ko Yen ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat Johannes Puerwanto selaku suami Tergugat II Intervensi akan mengurus Ijin Mendirikan Bangunan, ternyata tanah milik Johannes Puerwanto dan Tergugat II Intervensi telah atas nama Penggugat Romy Lengkong ;
- Bahwa saat Johannes Puerwanto selaku suami Tergugat II Intervensi menanyakan ke Jendy Jayanegara alias Ko Yen diperoleh jawaban kalau atas nama Penggugat Romy Lengkong, maka untuk balik nama akan gampang ;
- Bahwa kemudian suami Tergugat II Intervensi bertengkar dengan Jendy Jayanegara alias Ko Yen ;
- Bahwa kemudian Johannes Puerwanto selaku suami Tergugat II Intervensi, melapor ke Polisi soal hilangnya Sertifikat Hak Milik di tanah yang Tergugat II Intervensi tempati sekarang, dan sempat diumumkan melalui salah satu media cetak soal hilangnya sertifikat yang dimaksud ;
- Bahwa kemudian terbit. Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama suami Tergugat II Intervensi yang diterbitkan oleh Tergugat ;
- Bahwa kemudian Johannes Puerwanto selaku suami Tergugat II Intervensi sempat menggadaikan/menjaminkan Sertifikat Hak Milik atas nama Johannes Puerwanto di Bank Mandiri ;
- Bahwa kemudian Johannes Puerwanto selaku suami Tergugat II Intervensi, meninggal dunia sehingga kredit di Bank Mandiri menjadi macet, sehingga ada sekitar 4 (empat) kali Bank Mandiri melakukan pengumuman proses lelang terhadap tanah yang kini ditempati oleh Tergugat II Intervensi ;
- Bahwa kemudian atas bantuan dana dari keluarga Sambalao, angunan kredit Johannes Puerwanto selaku suami Tergugat II Intervensi di Bank Mandiri berhasil ditebus/dilunas ;
- Bahwa saat Sertifikat Hak Milik atas nama Johannes Puerwanto akan dibaliknama, langsung dilakukan pencegahan oleh Penggugat ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi
2. Menyatakan gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah kabur clan tidak jelas sesuai dengan Pasal 53, Pasal 56, Pasal 62, Pasal 43, Pasal 77 dan pasal 101 Undang-Undang No 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No 9 Tahun 2004



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat adalah sengketa Perdata sehingga menjadi kewenangan lembaga Peradilan Umum ;
3. Menyatakan sah dan mengikat pendaftaran peralihan pihak Hak antara Romy Lengsong dan Johannes Puerwanto ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar Biaya perkara ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, pada persidangan tanggal 29 Oktober 2013 Penggugat tidak mengajukan Replik secara tertulis atas Jawaban dari pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi melainkan secara lisan yang menyatakan bahwa Penggugat menolak seluruh dalil-dalil Jawaban Tergugat maupun Tergugat II Intervensi dan bertetap pada Gugatan karena penerbitan objek gugatan tidak sesuai prosedur dan tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mengajukan Replik secara lisan, maka pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada kesempatan yang sama juga menanggapi dengan Duplik secara Lisan pula dengan menyatakan menolak dalil gugatan dan Replik Penggugat, dan bertetap pada Eksepsi dan Jawabannya masing-masing ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan 22 (dua puluh dua) bukti surat berupa fotokopi yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.22 bermeterai cukup dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya maupun fotokopinya, yaitu sebagai berikut :-----

- Bukti P.1 = Foto kopi sesuai aslinya, Akta Jual-Beli No. : 41/JB/Ka.Wg-D.Dlm/III/2000 tanggal 10 Maret 2000 dari Henny Lees Najoan yang dijual kepada Romy Lengsong ;
- Bukti P.2 = Foto kopi sesuai aslinya, Sertipikat Hak Milik No. : 797/Dendengan Dalam tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23-05-1998 No. : 01/Dendengan Dalam/1998, luas 314 M² atas nama Romy Lengsong ;
- Bukti P.3 = Foto kopi sesuai aslinya, Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 348/XI/DTK/WM/2000 tanggal 17 Nopember 2000 atas nama Romy Lengsong ;
- Bukti P.4 = Foto kopi sesuai foto kopi, Berita Acara Pemeriksaan (Saksi korban) kepada JENDY JAYANEGARA alias KOK YEN tanggal 04 April 2008 oleh Penyidik Kepolisian Sektor Tikala ;

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

- Bukti P.5 = Foto kopi sesuai foto kopi, surat dari Romy Lengkonng tanggal 7 Mei 2013 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado prihal Pencegahan peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik No. 797 atas nama Romy Lengkonng ;
- Bukti P.6 = Foto kopi sesuai foto kopi, Pemberitahuan Pengosongan Rumah tanggal 15 Mei 2013 dari Romy Lengkonng ;
- Bukti P.7 = Foto kopi sesuai foto kopi, Pemberitahuan Pengosongan Tanah/ Rumah kedua tanggal 23 Mei 2013 dari Romy Lengkonng ;
- Bukti P.8 = Foto kopi sesuai foto kopi, Pemberitahuan Pengosongan Rumah tanggal 03 Juni 2013 dari Romy Lengkonng ;
- Bukti P.9 = Foto kopi sesuai aslinya, Surat Keterangan Lunas Nomor : 160, Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 2001 s/d 2013 yang dikeluarkan oleh Kantor Pelayanan Pajak Peratama Manado tanggal 26 Juli 2013 ;
- Bukti P.10 = Foto kopi sesuai foto kopi, Sertipikat Hak Milik No. : 797/ Dendengan Dalam tanggal 22-03-2005, Surat Ukur tanggal 23-05-1998 No. : 01/Dendengan Dalam/1998, luas 314 M² atas nama Romy Lengkonng yang telah dialihkan kepada Johannes Puerwanto ;
- Bukti P.11 = Foto kopi sesuai aslinya, Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi/Pengaduan No. : STTLP/984/VII/2013/SPKT/RESTA MDO tanggal 1 Juli 2013 ;
- Bukti P.12 = Foto kopi sesuai aslinya, Surat Kapolresta Manado tanggal 12 Juli 2013 No. B/829/VII/2013/Reskrim prihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan ;
- Bukti P.13 = Foto kopi sesuai foto kopi, Surat dari Kepala Kepolisian Resor Kota Manado yang disampaikan kepada Kepala Kantor BPN Kota Manado tanggal 12 Agustus 2013 No. B/690/VIII/ 2013/Reskrim perihal Permintaan Salinan Warkah ;
- Bukti P.14 = Foto kopi sesuai foto kopi, Surat Kantor Pertanahan Kota Manado tanggal 23 Agustus 2013 No. 324/5.71.71/VIII/2013 perihal Undangan/ Panggilan ;
- Bukti P.15 = Foto kopi foto kopi, Surat Kantor Pertanahan Kota Manado tanggal 18 September 2013 No. 404/5.71.71/IX/2013 perihal Pencegahan ;
- Bukti P.16 = Foto kopi sesuai foto kopi, Akta Jual Beli Nomor : 03/KT/X/2004 tanggal 07 Oktober 2004, dari Romy Lengkonng yang dijual kepada Johannes Puerwanto yang dibuat oleh PPAT Kecamatan Tikala ;

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

- Bukti P.17 = Foto kopi sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk dari Romy Lengkong ;
- Bukti P.18 = Foto kopi sesuai foto kopi, Kartu Tanda Penduduk dari Rommy Lengkong, KTP dipalsukan/foto orang lain ;
- Bukti P.19 = Foto kopi sesuai foto kopi, Surat Tanda Terima Setoran Pajak yang dijadikan dasar peralihan hak yang mana lokasinya lain ;
- Bukti P.20 = Foto kopi sesuai aslinya, Kwitansi penjualan tanah dan bangunan seluas 5 x 15 m di Kelurahan Dendengan Dalam Lingkungan V Manado dari J. Puerwanto kepada Romy Lengkong tertanggal 24 – 5 – 2001 ;
- Bukti P.21 = Foto kopi sesuai aslinya, Kwitansi penjualan tanah dan bangunan seluas 5 x 15 m di Kelurahan Dendengan Dalam Lingkungan V Manado dari H. Parera kepada J. Puerwanto tertanggal 15 Juni 1989 ;
- Bukti P.22 = Foto kopi sesuai aslinya Paspor dari Romy Lengkong yang menyatakan pada tanggal 2 Agustus 2004 s/d 27 Januari 2005 berada di luar negeri ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut, pihak Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi dipersidangan dan telah memberikan keterangannya dibawah Sumpah/Janji yang pada pokok menerangkan sebagai berikut :-----

Saksi I : MATHEOS MANIKOME

- Bahwa saksi tahu tentang tanah objek sengketa karena saksi sejak SD tinggal bersama orang tua dan berdekatan dengan objek sengketa (\pm 400 m) yaitu di Kelurahan Dendengan Dalam Lingkungan V, Kecamatan Paal Dua, Kota Manado, dan hanya kenal dengan Kuasa Insidentil Penggugat (tidak kenal dengan Romy Lengkong Penggugat Prinsipal) dan Tergugat II Intervensi, juga tidak kenal dengan Tergugat ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1990an pada waktu rencana membeli tanah dari Keluarga Parera, tapi saksi tidak ikut dalam transaksi jual belinya, dan mempunyai tanah awal objek sengketa adalah keluarga Parera ;
- Bahwa pada tahun 2000an sudah ada rumah dilokasi itu dan pertama kali ditempati oleh keluarga Kalesaran, kemudian oleh keluarga Puerwanto (Tergugat II Intervensi) yang waktu itu masih rumah papan (rumah lama), tetapi sekarang sudah mulai dibangun dan yang membangun adalah kel. Sambalao tetapi ia belum pernah tinggal disitu ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membangun rumah di lokasi itu adalah Ko Yen atau Jendy Jayanegara (Kuasa Insidentil Penggugat/orang tua Penggugat) dan tidak kenal dengan Henny Lees Najoan ;
- Bahwa ayah saksi pernah menandatangani Akta Jual Beli dari Kel. Parera kepada Kel. Penggugat ;

Saksi II. DOMINIKA :

- Bahwa saksi tahu persis tanah itu dibeli oleh Romy Lengkong yang didasarkan pada Sertipikat Hak Milik dan Akta Jual Beli yang dibuat di Notaris Telma Andris serta bukti bayar pajak pada tahun 2000 ;
- Bahwa saksi sering komunikasi dengan Ko Yen orang tua Penggugat dan diperlihatkan bukti-bukti objek sengketa pada bulan Maret 2000 ;
- Bahwa saksi tidak ada/tidak ikut pada saat transaksi jual beli tanah objek sengketa dari Penjual Henny Les Najoan kepada Romy Lengkong ;
- Bahwa saksi pernah melihat Romy Lengkong yang membangun rumah di lokasi itu sejak bulan Maret 2000 sesudah di beli, dan mulai membangun bulan Nopember 2000 dan karena saksi yang mengantar bahan-bahan bangunan atas perintah Romy Lengkong ;
- Bahwa setelah dibangun Romy Lengkong tidak tinggal atau menempati, namun yang menempati keluarga Puerwanto ;
- Bahwa setahu saksi rumah yang ditempati Kel. Puerwanto (Tergugat II Intervensi) berada dibagian tengah ;
- Bahwa rumah yang dibangun Romy Lengkong adalah Semi Permanen ;
- Bahwa yang bermohon dalam pengurusan IMB adalah Romy Lengkong ;
- Bahwa saksi kenal dengan Ko Yen (orang tua Penggugat/Romy Lengkong) sejak tahun 1990, pada waktu di Kantor Asuransi Bumi Putra ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat dipersidangan telah mengajukan 16 (enam belas) bukti surat berupa fotokopi yang diberi tanda T.1 sampai dengan T.16 telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya maupun fotokopinya yaitu sebagai berikut :

- **Bukti T.1** = Foto kopi sesuai aslinya, Buku Tanah Sertipikat Hak Milik No. : 797/Dendengan Dalam tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23-05-1998 No. : 01/Dendengan Dalam/1998, luas 314 M² atas nama Romy Lengkong yang dialihkan kepada Johannes Puerwanto ;
- **Bukti T.2** = Foto kopi sesuai aslinya, Berita acara pertemuan atas tanah pasini yang terletak di Kelurahan Dendengan Dalam Kecamatan Tikala Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado antara Rommy Lengkong (Pihak Pelapor) dengan Monitje Gagahaube, cs (Pihak Terlapor) tanggal 28 Agustus 2013 ;

- Bukti T.3 = Foto kopi sesuai aslinya, Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado No. : 404/5.71-71/IX/2013 tanggal 18 September 2013 perihal Pencegahan ;
- Bukti T.4 = Foto kopi sesuai aslinya, Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado No. : 424/5.71-71/VIII/2013 tanggal 23 Agustus 2013 perihal Undangan/Panggilan ;
- Bukti T.5 = Foto kopi sesuai foto kopi, Surat Romy Lengkong kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado tanggal ... Mei 2013 perihal Pencegahan Peralihan Hak atas Sertipikat Hak Milik No. 797 atas nama Romy Lengkong ;
- Bukti T.6 = Foto kopi sesuai aslinya, Surat Keterangan Ahli Waris dari Alm. Johaness Puerwanto tertanggal 08 Januari 2013 ;
- Bukti T.7 = Foto kopi sesuai aslinya, Permohonan Pengganti Sertipikat Hilang tanggal 1-12-2004 formulir Model Sulut 001 (revisi) ;
- Bukti T.8 = Foto kopi sesuai aslinya, Akta Jual Beli No. : 03/KT/X/2004 tanggal 7 Oktober 2004 dari Romy Lengkong yang dijual kepada Johannes Puerwanto ;
- Bukti T.9 = Foto kopi sesuai aslinya, Surat Pernyataan dari Johannes Puerwanto tanggal 07-10-2004 ;
- Bukti T.10 = Foto kopi sesuai aslinya, Kartu Tanda Penduduk dari Romy Lengkong ;
- Bukti T.11 = Foto kopi sesuai aslinya, Permohonan tanggal 10-3-2004 formulir Model Sulut 001 (revisi) ;
- Bukti T.12 = Foto kopi sesuai aslinya, Surat Notaris Thelma Andries, SH kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Manado tanggal .. Maret 2000 No. : ... /2000-III/PPAT perihal Balik Nama Sertipikat Hak Milik No. : 797/ Dendengan Dalam ;
- Bukti T.13 = Foto kopi sesuai aslinya, Surat Kuasa Romy Lengkong kepada Thelma Andries, SH dan memindahkan kuasa tersebut kepada Nova Roring untuk pengurusan proses balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. : 797/ Dendengan Dalam tertanggal Maret 2000 ;
- Bukti T.14 = Foto kopi sesuai aslinya, Akta Jual-Beli No. : 41/JB/Ka.Wg-D.Dlm/III/2000 tanggal 10 Maret 2000 dari Henny Lees Najooan yang dijual kepada Romy Lengkong ;

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 tercantum 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

- Bukti T.15 = Foto kopi sesuai aslinya, Surat Pernyataan dari Romy Lengkong tanggal 10 Maret 2000 ;
- Bikti T.16 = Foto kopi sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Romy Lengkong ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak menggunakan haknya untuk menghadirkan Saksi meskipun sudah diberikan kesempatan ;-----

Menimbang, bahwa untuk menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi telah menyerahkan 13 (tiga belas) bukti surat berupa foto copy yang bermaterai cukup dan telah diteliti serta dicocokkan sesuai dengan aslinya atau fotokopinya, alat bukti tersebut diberi tanda T.II.Int. 1 sampai dengan T.II.Int.13 yaitu sebagai berikut :-----

- Bukti T.II.Intv. 1 = Foto kopi sesuai aslinya Sertipikat Hak Milik No. : 797/Dendengan Dalam tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23-05-1998 No. : 01/Dendengan Dalam/1998, luas 314 M² atas nama Romy Lengkong menjadi atas nama Johannes Puerwanto ;
- Bukti T. II.Intv. 2 = Foto kopi sesuai aslinya Akta Jual-Beli No. : 03/KT/X/2004 tanggal 7 Oktober 2004 dari Romy Lengkong yang dijual kepada Johannes Puerwanto ;
- Bukti T.II.Intv. 3 = Foto kopi sesuai aslinya Kutipan Akta Perkawinan Johannes Puerwanto dengan Monitje Gaghaube No. : 1736/1989 tanggal 7 Desember 1989 ;
- Bukti T.II.Intv. 4 = Foto kopi sesuai aslinya Kartu Keluarga atas nama Johannes Puerwanto No. : 71711051209050018 yang dikeluarkan tanggal 17-04-2006 ;
- Bukti T.II.Intv. 5 = Foto kopi sesuai aslinya Kutipan Akta Kematian dari Johannes Puerwanto No. : 7171MU2012000154 tanggal 3 Pebruari 2012, yang meninggal pada tanggal 23 Januari 2012 ;
- Bukti T.II.Intv. 6 = Foto kopi sesuai aslinya Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 8 Januari 2013 ;
- Bukti T.II.Intv. 7 = Foto kopi sesuai aslinya Surat Keputusan Walikota Manado tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan No. : 348/XI/DTK/WM/2000 tanggal 17 Nopember 2000 kepada Romy Lengkong ;
- Bukti T. II.Intv. 8 = Foto kopi sesuai foto kopi Koran Manado Post tanggal 20 Desember 2012 khusus Lelang

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

Kedua dan Lelang Ulang Eksekusi Hak Tanggungan PT.
Bank Mandiri ;

- Bukti T. II.Intv. 9 = Foto kopi sesuai aslinya, Surat dari Romy Lengkong tanggal 03 Juni 2013 No. : 3 perihal Pemberitahuan pengosongan rumah kepada Keluarga Sambalao ;
- Bukti T. II.Intv.10 = Foto kopi sesuai aslinya Surat dari Romy Lengkong tanggal 15 Mei 2013 No. : 01 perihal Pemberitahuan pengosongan rumah ;
- Bukti T. II.Intv.11 = Foto kopi sesuai foto kopi, Surat dari Romy Lengkong tanggal 23 Mei 2013 No. : 2 perihal Pemberitahuan pengosongan Tanah/rumah kedua ;
- Bukti T. II.Intv.12 = Foto kopi sesuai aslinya Surat dari Romy Lengkong tanggal Mei 2013 No. : 01 perihal Pemberitahuan pengosongan rumah kepada Keluarga Smabalao ;
- Bukti T.II.Intv.13 = Foto kopi sesuai aslinya, Kwitansi penjualan tanah dan bangunan seluas 5 x 15 m di Kelurahan Dendengan Dalam Lingkungan V Manado dari H. Parera kepada Yohannes Porwanto tertanggal 15 Juni 1989 ;

Menimbang, bahwa selain alat bukti berupa surat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan keterangannya dengan mengucapkan sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya, yaitu sebagai berikut :-----

Saksi I : JAPSON GAGHAUBE

- Bahwa yang lebih dahulu tinggal di situ adalah keluarga Puerwanto Gaghaube (Tergugat II Intervensi), dan saksi tinggal di lokasi tersebut sejak tahun 1988 ;
- Bahwa rumah itu dibangun tahun 2000 dan saksi terlibat dalam pembangunan rumah, karena selaku tukang kayu dan yang dibangun rumah triplex ;
- Bahwa ada bangunan lain yang dibangun oleh Keluarga Sambalao tetapi dahulunya lokasi itu jalan (lorong) ;
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan Ko Yen/orang tua Penggugat dengan keluarga Puerwanto ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penggugat maupun orang tuanya ke lokasi itu ;

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 yang membayar saksi sebagai tukang adalah bapak Puerwanto ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun rumah papan, namun saksi membangun rumah semi permanen pada tahun 2000 atas perintah bapak Puerwanto ;
- Bahwa waktu membangun rumah di tahun 2000 tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan kalau Mas Puerwato beli dari siapa ;
- Bahwa dahulu bangunan rumah tersebut adalah atapnya genteng, dan sekarang atapnya seng ;
- Bahwa sejak tahun 2004 s/d sekarang, yang tinggal dan menempati lokasi tersebut adalah Keluarga Pourwanto ;
- Bahwa bangunan rumah sekarang setahu saksi ada 3 kamar dan 2 kamar mandi ;
- Bahwa setahu saksi dasar Keluarga Puerwanto tinggal atau menempati adalah karena dibeli dari keluarga Parera, dan ada kwitansi ;

Saksi II : MARTINUS BUDIKASI

- Bahwa saksi Kepala Lingkungan sejak tahun 1998 s/d 2013 (3 bulan yang lalu) termasuk di wilayah tanah objek sengketa ;
- Bahwa sejak tahun 1980 itu milik Keluarga Puerwanto Gaghaube karena mereka yang tinggal dilokasi bidang tanah objek sengketa, dan pernah melihat Sertifikatnya pada tahun 2010 pada waktu diminta untuk pelebaran jalan tetapi tidak ingat nomornya ;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak perhatikan kalau Mas Puerwanto beli dari siapa ;
- Bahwa saksi tidak tahu terbitnya SHM objek sengketa ;
- Bahwa rumah yang ditempati keluarga Puerwanto tidak ada perubahan fisik tetapi disitu ada 2 (dua) rumah yang satu permanen dan yang satu semi permanen ;
- Bahwa tidak ada orang lain yang tinggal disitu selain keluarga Puerwanto, kecuali pada bagian depan pernah dikontrakkan kepada orang asing yaitu orang Filipina dari tahun 2000 s/d tahun 2013 ;
- Bahwa Ko Yen/orang tua Penggugat akhir-akhir ini pernah dilihat di lokasi tanah objek sengketa ;
- Bahwa pada waktu melihat SHM ditunjukkan oleh Mas Puerwato hanya foto kopinya ;

Menimbang, bahwa atas prakarsa Hakim, maka Majelis Hakim telah memanggil saksi PPAT dan Stafnya pada saat pembuatan Akta Jual Beli objek

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

sengketa pada persidangan tertanggal 13 Januari 2014, untuk didengar
keterangannya sebagai

berikut :-----

Saksi I : STEVEN DICKY NANGOY

- Bahwa saksi sebagai PNS pada Humas Protokol DPRD Kota Manado yang sebelumnya adalah Camat di Kecamatan Tikala yaitu pada tahun 2004 s/d 2005 kemudian pindah sebagai Sekretaris Dinas Sosial Kota Manado ;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan para pihak ;
- Bahwa pada tahun 2004 sebagai Camat Tikala, pernah ada Permohonan untuk pembuatan akta jual beli tanah, dan mereka hadir melengkapi persyaratan antara lain foto kopi KTP, SHM dll. ;
- Bahwa pada waktu itu hadir Romy Lengkong dan Johannes Puerwanto tetapi tidak ingat lagi wajahnya karena sudah lama ;
- Bahwa pada saat itu yang datang menghadap untuk sebagai saksi dari para pihak yang akan membuat akta bersama adalah Lurah, dan menunjukkan KTP dan SHM berupa fotokopi (tidak ditunjukkan SHM yang asli) ;
- Bahwa penandatanganan akta jual beli diruangan saksi ;
- Bahwa mekanisme proses penyelesaian Akta Jual Beli yaitu kedua belah pihak menghadap dengan membawahi persyaratan ;
- Bahwa yang menandatangani akta jual beli selain saksi juga para pihak dengan saksi Lurah setempat dan saksi staf sebagai Pembuat Akta ;
- Bahwa waktu itu tidak di cek keadaan atau status tanah yang diperjual belikan ke Kantor Pertanahan Kota Manado, karena sudah ada kedua belah pihak dan saksi Lurah setempat sehingga tidak di survei lagi ;

Saksi II : SISKE G. KINDANGEN

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Romy Lengkong ;
- Bahwa saksi bekerja di kantor Kelurahan Ranomuut dan pernah di Kecamatan Tikala dari tahun 2001 s/d 2009 ;
- Bahwa AJB tersebut antara Romy Lengkong dan Johannes Puerwanto, dan saksi hanya mengetik blangko AJB tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi apabila ada yang bermohon pengurusan akta jual beli harus memperlihatkan SHM Aslinya, namun untuk permohonan ini tidak ditunjukkan aslinya dari SHM tersebut ;
- Bahwa saksi ingat pada waktu itu saksi hanya dipanggil untuk mengetik Akta Jua Belinya ;
- Bahwa pada tahun itu tidak ada paraf tetapi setelah ada penyampaian atau sosialisasi lewat pelatihan di Kantor Pertanahan ternyata harus ada parafnya, dan itu sudah Camat baru ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu saksi menetik akta jual beli belum ditanda-tangani oleh kedua belah pihak, tetapi setelah kembali ke saksi sudah ditanda-tangani oleh Pihak I dan Pihak II barulah saksi tanda tangan sebagai saksi di Akta tersebut ;
- Bahwa setahu saksi aturannya ketik dahulu baru tanda tangan tetapi waktu itu sudah ditanda-tangan dahulu ;
- Bahwa saat pembuatan akta jual beli saksi tidak bertemu dengan kedua belah pihak, baik pembeli maupun penjual ;
- Bahwa waktu itu karena Camat ada ditempat jadi tidak melalui saksi melainkan langsung kepada Camat lalu diserahkan kepada saksi untuk pengetikan ;
- Bahwa pengetikan akta jual beli ada 4 (empat) rangkap, dan yang saksi lihat dalam lampiran hanya foto kopinya ;
- Bahwa saksi tidak Tanya pada Lurah yang waktu itu Manikome kalau ada asli dari SHMnya ;
- Bahwa menjadi kewajiban dalam mengurus akta jual beli untuk menunjukkan asli dari SHM dan KTP ;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kebenaran Materil mengenai letak dan batas-batas dari obyek sengketa dalam perkara ini, pada tanggal 03 Desember 2013 telah diadakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sengketa dan untuk mempersingkat uraian putusan ini, isi selengkapnya dari Pemeriksaan Setempat tersebut sudah termuat pada Berita Acara Pemeriksaan Setempat perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa setelah tahap pembuktian selesai, pihak Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan, sedangkan Tergugat II Intervensi telah memasukkan Kesimpulannya tertanggal 21 Januari 2014, dan selanjutnya pihak-pihak yang berperkara menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan disampaikan, dan mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Manado menjatuhkan Putusannya atas perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa segala fakta-fakta hukum yang terungkap dalam Persidangan sebagaimana tercantum secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, dan untuk mempersingkat putusan ini dianggap termuat seluruhnya serta merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dan dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat dalam sengketa ini adalah **"peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M² atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005"** (*vide* bukti T.1 = bukti T.II Intervensi-3) ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Tergugat telah menanggapi dalam Eksepsi dan Jawabannya tertanggal 23 Oktober 2013, sedangkan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Eksepsi dan Jawabannya terhadap gugatan Penggugat tertanggal 29 Oktober 2013, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkaranya ;-----

DALAM

EKSEPSI :-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Eksepsi, baik dalam Jawabannya masing-masing tertanggal 23 Oktober 2013 dan tertanggal 29 Oktober 2013, yang mana sudah diringkas pada pokoknya sebagai berikut :-----

1. Eksepsi

Kompetensi

Absolut :-----

- 1.1 Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat esensial permasalahan yang sebenarnya bukan terletak pada prosedural penerbitan sertipikat melainkan lebih menitikberatkan pada masalah kepemilikan, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ;
- 1.2 Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima serta bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Pasal 53 ayat (1), melainkan menjadi kewenangan Peradilan Umum ;

2. Eksepsi

Gugatan

Penggugat

Kurang

Pihak :-----

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, yakni tidak ditariknya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Steven D. Nangoy, S.E., sebagai pihak, disebabkan peralihan hak antara Romy Lengkonng dan Johaness Puerwanto



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Steven D. Nangoy, S.E.,

sesuai dengan Akte Jual Beli tanggal 07 Oktober 2004 Nomor 03/KT/X/2004 ;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dan Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagaimana tersebut di atas, pihak Penggugat dalam persidangan tertanggal 29 Oktober 2013, tidak mengajukan Replik secara tertulis, namun secara lisan, yang pada pokoknya membantah dalil-dalil Jawaban dan Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, dan tetap pada dalil-dalil gugatan Penggugat yang isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa atas Replik secara lisan dari pihak Penggugat tersebut, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi, juga dalam persidangan tertanggal 29 Oktober 2013, tidak mengajukan Duplik secara tertulis, namun secara lisan menyatakan bahwa tetap pada Eksepsi dan Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, yang isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;----

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang Eksepsi dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut ;-----

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi di atas ternyata mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut dan Eksepsi Lain-lain, sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) 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, sehingga menurut hemat Majelis Hakim terhadap eksepsi mengenai Kompetensi Absolut dapat diputus juga dengan eksepsi lain-lain, bersama-sama dengan pokok perkara ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :---

1. Eksepsi

Kompetensi

Absolut :-----

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama";

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 50 Jo. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa suatu sengketa dapat dikatakan sebagai Sengketa Tata Usaha Negara apabila Sengketa tersebut dalam bidang Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi Negara) dan objek sengketanya harus berupa Keputusan Tata Usaha Negara ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. 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, pada pokoknya mengatur bahwa *"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"*;

Menimbang, bahwa terhadap pengertian Tergugat termuat dalam Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Pasal 1 angka (12) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 menentukan bahwa *"Tergugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata"*;

Menimbang, bahwa obyek sengketa pada pokoknya berupa "peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M² atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005", yang diterbitkan oleh Tergugat selaku Kepala Kantor Pertanahan

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

Kota Manado, karenanya obyek sengketa *aquo* telah berisi tindakan hukum tata usaha negara, berwujud keputusan tertulis, tertentu alamat yang dituju dan sudah dapat dilaksanakan tanpa persetujuan instansi atasan atau instansi lain lagi, oleh karena itu telah menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut Majelis Hakim obyek sengketa *aquo* telah memenuhi seluruh unsur kumulatif Keputusan Tata Usaha Negara menurut Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 ;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Pasal 1 angka (12) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka menurut pendapat Majelis Hakim, Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, karena mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan (*vide* Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);--

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa obyek gugatan yang dipersengketakan tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 dan angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana untuk proses pembatalannya, menurut Majelis Hakim merupakan suatu proses administrasi dalam wilayah tata usaha Negara, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Manado berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* ;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian jika dihubungkan ketentuan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan bahwa *gugatan sengketa Tata Usaha Negara diajukan kepada Pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan Tergugat*, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Manado berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara atas "peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M² atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005", yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *aquo*, oleh karena itu terhadap Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kompetensi Absolut bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manado tidak berwenang memeriksa dan mengadili objek sengketa *aquo* haruslah dinyatakan ditolak dalam perkara ini ;-----

2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak :-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai gugatan Penggugat kurang pihak ;-----

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, secara tegas mengatur, bahwa *Tergugat dalam sengketa Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata* ;-----

Menimbang, bahwa menurut Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan pada pokoknya bahwa pejabat yang berwenang untuk menjalankan tugas pelaksanaan pendaftaran tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan, kecuali terhadap kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan perundang-undangan ditugaskan kepada Pejabat lain ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena dalam sengketa *a quo* yang digugat adalah Keputusan TUN yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado yang berupa **peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M² atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005** yang mana hal tersebut merupakan kewenangannya, maka mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, gugatan Penggugat yang menempatkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado sebagai pihak Tergugat adalah sudah tepat dan benar ;-----

Menimbang, bahwa mengenai keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menurut Tergugat dan Tergugat II Intervensi adalah pihak yang paling mengetahui karena peralihan hak antara Penggugat dan Suami dari Tergugat II Intervensi di buat di hadapan pejabat tersebut, menurut Majelis Hakim keterlibatan Pejabat tersebut adalah hanya sebagai pihak yang membantu Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (Tergugat) dalam menyelenggarakan tugas pendaftaran tanah yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta jual beli sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar atau syarat bagi pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut, namun dalam hal ini pejabat tersebut tidak mengambil keputusan/*beschikking* terhadap peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik obyek sengketa *aquo*, di samping itu, Pejabat tersebut walaupun merupakan Pejabat Publik, namun produk hukum yang dikeluarkannya merupakan tindakan hukum perdata yang berujung pada suatu perjanjian jual beli, sehingga oleh karenanya menurut Majelis Hakim tidak bisa dijadikan pihak dalam sengketa *aquo* (*vide* Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak adalah tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;-----

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkaranya ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat selengkapny adalah sebagaimana telah diuraikan dalam gugatannya ;-----

Menimbang, bahwa pada gugatan tersebut, Penggugat mohon pembatalan terhadap peralihan Sertipikat obyek sengketa *aquo* karena telah diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, akan tetapi sebaliknya Tergugat telah membantahnya dengan mengemukakan bahwa Tergugat sebelum menerbitkan peralihan sertipikat obyek sengketa telah ditempuh prosedur hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim akan menguji dalil-dalil para pihak tersebut berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dalam persidangan dan dari fakta-fakta tersebut akan dicocokkan, apakah ketentuan peraturannya sudah diterapkan oleh Tergugat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ataukah tidak, dan menyangkut penilaian tersebut maka Majelis Hakim sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha

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

Negara, dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dan untuk sahnya pembuktian sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan hakim, maka berdasarkan ketentuan tersebut Hakim berperan aktif dalam menyelesaikan perkara *aquo* ;-----

Menimbang, bahwa suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara dapat dikatakan sebagai produk Pejabat Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila Keputusan Tata Usaha Negara tersebut diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang atau keputusan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan baik yang bersifat prosedural maupun substansial ;-----

Menimbang, bahwa setelah meneliti dalil-dalil gugatan Penggugat, jawaban, bukti-bukti, saksi-saksi dan kesimpulan yang diajukan oleh para pihak di persidangan, maka yang menjadi inti permasalahan dalam sengketa ini adalah apakah peralihan sertifikat obyek sengketa *aquo* yang telah diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ataukah tidak, jika ditinjau dari segi prosedural dan substansial ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai prosedur terhadap proses penerbitan peralihan surat keputusan obyek sengketa, yaitu apakah terdapat ketentuan yang bersifat prosedural dilanggar oleh Tergugat atau tidak, pada saat mempersiapkan/menerbitkan peralihan keputusan obyek sengketa;-----

--

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa peralihan balik nama yang tercantum dalam sertifikat obyek sengketa adalah cacat hukum karena didasarkan pada alas hak yang palsu yaitu Akta Jual Beli Nomor 03/KT/X/2004 tanggal 07 Oktober 2004, yang dibuat di hadapan Steven D. Nangoy, tanpa memperhatikan data fisik dan data yuridis yang benar ;--

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyangkal dalil Penggugat tersebut dan mendalilkan pada pokoknya bahwa proses peralihan hak tersebut sudah memenuhi ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku dan Standard Prosedur Operasional Pelayanan Pertanahan ;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat yang disangkal Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan sebagai berikut :-----

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

Pasal 59

- (1) *Pemohonan penggantian sertifikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan.*
- (2) *Penerbitan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat(1) didahului dengan pengumuman 1(satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.*
- (3) *Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertifikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertifikat baru.*
- (4) *Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak penerbitan sertifikat pengganti.*
- (5) *Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertifikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.*
- (6) *Sertifikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertifikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.*
- (7) *Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada ditentukan pada ayat (2).*

Menimbang, bahwa Ketentuan Pasal 103 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan sebagai berikut :-----

Pasal 103

- 1) *PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (hari) kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.*
- 2) *Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :*
 - a. *Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya ;*
 - b. *Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak ;*
 - c. *Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan ;*
 - d. *Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak ;*
 - e. *Bukti identitas penerima hak ;*
 - f. *Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan ;*
 - g. *Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) ;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang ;*
- i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang ;*

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi selama persidangan ditemukan fakta-fakta hukum antara lain sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 797 / Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M², yang dibeli dari Henny Lees Najoan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 41/JB/Kc.Wg-D.Dlm/III/2000 tanggal 10 Maret 2000 yang dibuat di hadapan Thelma Andries, S.H. selaku PPAT Kotamadya Manado, yang di atas tanah tersebut telah didirikan bangunan sebagai tempat usaha berdasarkan Surat Keputusan Walikota Manado Nomor 348/XI/DTK/WM/2000 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan kepada Romy Lengkong (*vide* bukti P.1 = bukti T-14, bukti P.2 = bukti T-1, dan bukti P.2) ;
2. Bahwa Penggugat sebagai pemilik sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 797 / Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M² tersebut, pernah membuat surat pemberitahuan pengosongan tanah/rumah yang ditujukan kepada Tergugat II Intervensi, Keluarga Sambalao, dan Keluarga Imanuel sebanyak 3 (tiga) kali, yang berisi agar dapat mengosongkan tanah/rumah milik Penggugat yang ditempati oleh mereka (*vide* bukti P.6 = bukti T.II Intervensi-10, bukti P.7 = bukti T.II Intervensi-11, bukti P.8 = bukti T.II Intervensi-9) ;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M², dulunya atas nama Henny Lees Najoan dan telah beralih menjadi atas nama Romy Lengkong, kemudian oleh Johannes Puerwanto, suami dari Tergugat II Intervensi, dimohonkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado diterbitkan sertipikat kedua untuk penggantian sertipikat yang hilang sekaligus pendaftaran peralihannya ke atas nama Johannes Puerwanto berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 03/KT/X/2004 tanggal

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

07 Oktober 2004, yang dibuat di hadapan Steven D. Nangoy, S.E. PPAT Kecamatan Tikala Kota Manado (*vide* bukti T-1, bukti T-8 = bukti T.II Intervensi-2, keterangan Saksi Steven D. Nangoy, S.E = keterangan Saksi Siske G. Tindangen) ;

4. Bahwa Penggugat pernah melapor ke pihak Kepolisian Resor Kota Manado atas penyerobotan tanah dan atau pemalsuan yang dilakukan oleh Johannes Puerwanto, Suami dari Tergugat II Intervensi dan telah diproses oleh pihak Kepolisian Resor Manado tersebut (*vide* bukti P.11, bukti P.12, bukti P.13) ;
5. Bahwa pada saat dilakukan pembuatan Akta Jual Beli tertanggal 07 Oktober 2004 di hadapan PPAT an. Steven D. Nangoy, S.E., Penggugat Prinsipal sedang berada di luar negeri (*vide* bukti P.22 dan keterangan Penggugat Prinsipal, BAP persidangan tertanggal 13 Januari 2014) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa prosedur / mekanisme pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat adalah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 103 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, demikian halnya dengan prosedur / mekanisme penerbitan sertipikat kedua karena penggantian sertipikat hilang adalah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa mencermati bukti-bukti surat yang diajukan oleh masing-masing pihak baik pihak Penggugat, pihak Tergugat maupun pihak Tergugat II Intervensi dalam persidangan, terkait dengan permohonan peralihan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat, yang diajukan oleh Suami dari Tergugat II Intervensi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa ternyata tidak terdapat cukup bukti yang dapat membuktikan bahwa Suami dari Tergugat II Intervensi sebagai pihak pemohon pendaftaran peralihan hak telah melengkapi semua dokumen-dokumen yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan yaitu tidak adanya Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatanganinya selaku penerima hak yang baru dan Sertipikat hak atas tanah yang dialihkan (Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M²) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa apabila Sertipikat hak atas tanah yang dialihkan tersebut tidak disertakan sebagai dokumen kelengkapan dalam pengajuan permohonan pendaftaran peralihan hak dikarenakan hilang, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 59 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta penjelasannya, permohonan tersebut harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertifikat hak yang bersangkutan atau melalui pernyataan dari PPAT bahwa pada waktu dibuat akta PPAT sertipikat tersebut masih ada ;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan, Saksi **Steven D. Nangoy, S.E.** telah memberikan keterangannya antara lain sebagai berikut :-----

1. Bahwa Saksi adalah Camat Kecamatan Tikala selaku PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor 03/KT/X/2004 tanggal 07 Oktober 2004 antara Romy Lengkong (Penggugat) dan Johannes Puerwanto (Suami dari Tergugat II Intervensi) ;
2. Bahwa yang mengajukan permohonan untuk pembuatan akta jual beli adalah kedua belah pihak yaitu Romy Lengkong (Penggugat) dan Johannes Puerwanto (Suami dari Tergugat II Intervensi) ;
3. Bahwa dokumen yang diperlihatkan kepada saksi untuk kelengkapan pembuatan akta jual beli adalah KTP dan fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M² sedangkan asli Sertipikat Hak Milik tersebut tidak diperlihatkan atau ditunjukkan ;
4. Bahwa Saksi tidak pernah mengecek ke Kantor Pertanahan Kota Manado mengenai keaslian dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M², yang diperlihatkan oleh Johannes Puerwanto (Suami dari Tergugat II Intervensi) pada saat mengajukan permohonan ;

Menimbang, bahwa keterangan yang dikemukakan oleh Saksi Steven D. Nangoy, S.E. tersebut di atas, dibantah oleh Penggugat Prinsipal Romy Lengkong dalam persidangan dan menyatakan bahwa Penggugat Prinsipal tidak pernah tahu tentang adanya jual beli tersebut, sertipikat hak milik yang asli berada di tangannya, dan pada saat pembuatan akta jual beli tersebut yaitu pada tahun 2004, Penggugat Prinsipal berada di Cina (vide bukti P.22 dan BAP Persidangan tertanggal 13 Januari 2014) ;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari keterangan yang dikemukakan oleh Saksi Steven D. Nangoy, S.E. dan Penggugat Prinsipal tersebut di atas, maka Majelis Hakim menilai bahwa pembuatan akta jual beli atas Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M², yang dilakukan oleh PPAT Kecamatan Tikala tidak didasarkan pada asli dari sertipikat hak milik *aquo*, melainkan hanya berupa fotokopi ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat seharusnya tidak serta merta memproses permohonan penerbitan sertipikat kedua karena penggantian sertipikat hilang sekaligus pendaftaran peralihannya ke atas nama Johannes Puerwanto (suami dari Tergugat II Intervensi), apabila dokumen-dokumen yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak maupun untuk permohonan penggantian sertipikat yang hilang tersebut tidak lengkap, yaitu tidak adanya Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak yang baru, asli dari Sertipikat hak atas tanah yang dialihkan (Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M²) dan / atau tanpa adanya pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan atau melalui pernyataan dari PPAT bahwa pada waktu dibuat akta PPAT sertipikat tersebut masih ada ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat, bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado dalam menerbitkan peralihan surat keputusan obyek sengketa, terbukti tidak teliti dan cermat dalam melaksanakan prosedur atau mekanisme yang seharusnya ditempuh sebagaimana yang tertuang dalam ketentuan Pasal 59 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 103 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Menimbang, bahwa dari keseluruhan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa peralihan hak sertipikat obyek sengketa *aquo* yang diterbitkan oleh Tergugat telah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai apakah terdapat ketentuan yang bersifat substansial yang dilanggar oleh Tergugat atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak, pada saat mempersiapkan / menerbitkan peralihan hak keputusan obyek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 97 ayat (1), (3) dan (4) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan sebagai berikut :-----

Pasal 97

- 1) *Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli ;-*
- (3) *Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan ;*
- (4) *Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat : "PPAT.....(nama PPAT yang bersangkutan).... telah minta pengecekan sertipikat" kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan ;*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti T-1 yang diajukan oleh Tergugat dalam Persidangan yaitu Buku Tanah Hak Milik Nomor 797 Kelurahan Dendengan dalam, Kecamatan Wenang, Kota Manado, ditemukan fakta-fakta hukum antara lain sebagai berikut :-----

1. Bahwa **Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M²**, yang awalnya atas nama Henny Lees Najoan dan telah beralih menjadi atas nama Romy Lengkong, kemudian oleh Johannes Puerwanto dimohonkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado (Tergugat) untuk diterbitkan sertipikat kedua karena penggantian sertipikat hilang sekaligus pendaftaran peralihannya ke atas nama Johannes Puerwanto berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Steven D. Nangoy, S.E. PPAT Kecamatan Tikala Kota Manado ;
2. Bahwa dalam Buku Tanah Sertipikat *aquo* tidak dibubuhkan cap atau tulisan yang menyatakan bahwa PPAT, dalam hal ini Steven D. Nangoy, S.E. telah melakukan pengecekan terhadap sertipikat *aquo* sebelum menerbitkan Akta Jual Beli atas tanah tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa demikian halnya dengan bukti T.II Intervensi-1 yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi dalam persidangan yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 22 Maret 2005, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M², atas nama Romy Lengkong yang telah beralih menjadi atas nama Johannes Puerwanto (Suami dari Tergugat II Intervensi) sebagai sertipikat kedua pengganti hilang, ditemukan fakta hukum bahwa dalam kolom “huruf i penunjuk” tidak mencantumkan / membubuhkan cap atau tulisan yang menyatakan bahwa sertipikat *aquo* sebelum dialihkan haknya ke atas nama Johannes Puerwanto (Suami dari Tergugat II Intervensi), telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan ataupun PPAT yang bersangkutan telah minta pengecekan sertipikat, melainkan mencantumkan sebagai berikut :-----

- Buku Tanah Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam ;
- Berdasarkan Pengumuman tentang Sertipikat Hilang Nomor 150-12 tanggal 06.01.2005 yang dimuat di Harian Manado Pos tanggal 29.01.2005 Nomor : 5325 Hal. 13 ;
- Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 41/JB/Kc.Wg-D.Dlm/III/2000 tanggal 10 Maret 2000 yang dibuat di hadapan Thelma Andries, S.H. PPAT Kotamadya Manado ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan Pengumuman tentang Sertipikat Hilang Nomor 150-12 tanggal 06.01.2005 yang dimuat di Harian Manado Pos tanggal 29.01.2005 Nomor : 5325 Hal. 13, sebagaimana yang tercantum dalam kolom “huruf i penunjuk” sertipikat *aquo*, setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat, ternyata tidak terdapat cukup bukti yang dapat membuktikan bahwa telah dilakukannya pengumuman dan penerbitan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat hilang karena tidak ada bukti surat yang berupa berita acara yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat hilang sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 59 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan dan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat, bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado dalam menerbitkan peralihan hak surat keputusan obyek sengketa, terbukti tidak didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan oleh karena itu adalah cacat yuridis dan cacat administrasi ;-----

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan hukum Tergugat di atas telah bertentangan dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang bersifat substansial ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas, maka terbukti bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam menerbitkan **peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M² atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005**, yang menjadi obyek dalam sengketa *aquo* adalah bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku baik yang bersifat prosedural maupun substansial, oleh karena itu peralihan hak sertipikat obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat patut dinyatakan cacat yuridis dan cacat administrasi, sehingga harus dinyatakan batal. Dengan demikian terdapat cukup alasan menurut hukum untuk mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut obyek sengketa sekaligus mencoretnya dari daftar register buku tanah yang bersangkutan ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap semua alat-alat bukti surat, keterangan saksi yang diajukan oleh para pihak, serta fakta-fakta hukum yang didapat selama pemeriksaan perkara ini berjalan tetap dipertimbangkan, akan tetapi tidak dapat menjadi dasar bagi Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan terhadap perkara *aquo*, dikarenakan tidak ada relevansinya dengan perkara ini, namun tetap termuat dalam berkas perkara ini dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;--

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena pihak Tergugat dan pihak Tergugat II Intervensi adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepada Tergugat dan Tergugat II dibebankan untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini ;-----

Memperhatikan, pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M E N G A D I L I :

DALAM

EKSEPSI :-----

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M² atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005 ;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 797/Dendengan Dalam, tanggal 01 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 23 Mei 1998 Nomor 01/Dendengan Dalam/1998, Luas 314 M² atas nama ROMY LENGKONG menjadi atas nama JOHANNES PUERWANTO tanggal 22 Maret 2005 ;-----
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.362.000,- (*dua juta tiga ratus enam puluh dua ribu rupiah*) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado secara mufakat, pada hari **Rabu**, tanggal **29 Januari 2014**, oleh **JOSIANO L. HALIWELA, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **TAUFIK PERDANA, S.H., M.H.** dan **MARIA P. TELEW, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **10 Februari 2014** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **TELAP LEXI, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, dengan dihadiri oleh para pihak.-

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM KETUA MAJELIS,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd

ttd + materai

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

JOSIANO L. HALIWELA, S.H.

HAKIM ANGGOTA II,

ttd.

MARIA P. TELEW, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Ttd

TELAP LEXI, S.H.

Perincian biaya perkara Nomor : 54/G/2013/PTUN.MDO :

1. PNPB	: Rp. 30.000,-
2. ATK	: Rp. 50.000,-
3. Panggilan	: Rp. 265.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 2.000.000,-
4. Meterai	: Rp. 12.000,-
5. Redaksi Putusan	: Rp. 5.000,-

J U M L A H : Rp. 2.362.000,- (dua juta tiga ratus enam puluh

dua 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)