



WAKIL WALIKOTA MANADO

Jalan Balai Kota No. 1 Telp. 883003 Fax. 861 611

LEMBAR DISPOSISI

Surat dari : <i>Setda</i>	Terima Tanggal : <i>27 February 2017</i>
Nomor Surat : <i>22/04/Setdakota/2017</i>	Jam : <i>14.45</i>
Tanggal Surat : <i>26 February 2017</i>	Nomor Agenda : <i>210</i>
	Sifat : <input type="checkbox"/> Biasa <input type="checkbox"/> Penting <input type="checkbox"/> Rahasia

Perihal : *Tentang Penanganan pengaduan Masyarakat*

Di teruskan kepada :

- ☐ Sekretaris Daerah Kota Manado
- ☐ Asisten Pemerintahan dan Kesejahteraan Rakyat
- ☐ Asisten Administrasi Perekonomian dan Pembangunan
- ☐ Asisten Pemerintahan Umum
- ☐

Mengharapkan :

- ☐ Buat Tanggapan
- ☐ Tangani / Proses Lebih Lanjut
- ☐ Laporkan Kepada Saya
- ☐ Koordinasi
- ☐ Buat Materi / Sambutan
- ☐ Monitoring dan Evaluasi
- ☐ File

Catatan :



PEMERINTAH KOTA MANADO
SEKRETARIAT DAERAH KOTA

Jln. Balai Kota No. 1 Telp. 0431-851103 Fax. 0431-864203 - Manado 95124

Manado, 20 Februari 2017

Nomor : 22/04/Setdako/2017
Lampiran :
Perihal : Tentang Penanganan
Pengaduan Masyarakat

Kepada
Yth: BAPAK WALIKOTA MANADO
Di
Manado

Dengan hormat, menunjuk surat Nomor : PD-02.01-SL.09/08 tanggal 3 Februari 2017 dari Kementrian Sekretariat Negara Republik Indonesia, tentang penanganan pengaduan kepada Presiden R.I. yang dilayangkan oleh Saudara Albert Karungu dkk, tertanggal 12 Desember 2016 yang intinya memohon penghentian sementara pembangunan perumahan bagi warga korban banjir bandang Manado tepatnya dilokasi tanah negara ex Hak Guna Usaha Sertifikat HGU oleh PT. NOROKONDA Nomor : 3 Tahun 1982 seluas 104, 54 Hektar di Desa Pandu Kecamatan Bunaken Kota Manado. Maka kami Pemerintah Kota Manado pada kesempatan ini akan mengemukakan secara tentang status tanah Ex HGU tersebut sehingga menjadi tanah negara yang sebagian lahan/tanah tersebut oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara dibangun perumahan bagi warga korban musibah banjir yang melanda Manado di tahun 2014, tetapi oleh Albert Karungu dkk mengklaim sebagai pemilik tanah tersebut dan sebagai ahli yang sah atas tanah ex HGU tersebut, secara kronologis/historis sebagai berikut :

- Bahwa tanah/lahan tersebut dahulu bekas hak *Ertpacht Verponding* (HGU Hak Barat) No. 58, dikenal dengan tanah perkebunan "Liowlow" dengan luas kurang lebih 307 Hektar, dahulu sebelum pemekaran terletak di wilayah Kecamatan Wori Kabupaten Minahasa Provinsi Sulawesi Utara.
- Bahwa pada tanggal 23 September 1966 berdasarkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) dari kepala kantor pendaftaran dan pengawas pendaftaran tanah Kota Manado, tanah tersebut tercatat atas nama *de te Makassar Gevestigde Naamloze Vennotschop Harklel Vereniging Voorhen J. Mohrman Co* dan berakhir haknya tanggal 24 September 1980. Dengan sendirinya tanah tersebut kembali menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.
- Bahwa pada tanggal 23 Mei 1970 sebagian tanah tersebut seluas kurang lebih 113,13 hektar telah dikuasai oleh Bapak J. Rahasia sebagai pemegang HGU oleh PT. NOROKONDA berdasarkan Surat Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Utara Nomor: PPUM/21/14/3. (saat ini ex HGU PT. NOROKONDA) dan setelah dilaksanakan pengukuran kembali oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi Sulawesi Utara, luas tanah tinggal kurang lebih 104,54 hektar.
- Bahwa pada tanggal 19 November 1981 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : SK 41/ HGU/ DA/PI tanah dimaksud diberikan Hak Guna Usaha (HGU) kepada PT. NOROKONDA selama 25 Tahun, dengan sertifikat HGU Nomor : 3 Tahun 1982 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2005 dan tidak diperpanjang lagi. Dengan sendirinya tanah tersebut kembali menjadi status tanah negara dan menjadi tempat perkebunan rakyat Kelurahan Pandu sampai saat ini.

- Bahwa dengan difasilitasi oleh Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara (SULUT) diwakili oleh Sekretaris Provinsi, Pemerintah Kota Manado dalam hal ini Kepala Kecamatan “Bunaken” Kota Manado, Pemerintah Kelurahan “Pandu” Kecamatan Bunaken, bersama PT. NOROKONDA ex pemegang HGU, serta keluarga Karungu beberapa kali telah mengadakan pertemuan di ruang Sekretaris Provinsi SULUT menyangkut masalah klaim kepemilikan tanah ex HGU tersebut.
- Bahwa kemudian karena pada bulan Januari tahun 2014 Kota Manado mengalami bencana banjir bandang mengakibatkan ribuan rumah warga Kota Manado terutama yang tinggal di dekat bantaran kali daerah aliran sungai (DAS) Tondano tenggelam, rusak porak poranda bahkan hanyut terbawa banjir tanpa tersisa sehingga banyak warga yang tidak mempunyai tempat / rumah lagi untuk hidup secara layak, maka Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara mengambil kebijakan merelokasi warga dengan memindahkan sebagian warga ex korban banjir bandang ke pemukiman ex tanah HGU PT. NOROKONDA, berdasarkan Keputusan Gubernur Sulawesi Utara Nomor : 321 Tahun 2015 tentang Penetapan Lahan untuk Relokasi Pemukiman Akibat Banjir dan Tanah Longsor di Kelurahan Pandu Kecamatan Bunaken Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara.
- Bahwa karena Pengadu keberatan dengan relokasi warga korban banjir di tanah ex HGU PT. NOROKONDA dan mengklaim tanah / lahan tersebut adalah miliknya berdasarkan peralihan hak dengan warisan karena itu Pengadu adalah ahli waris yang sah atas tanah tersebut.
- Bahwa karena ada klaim kepemilikan dari masyarakat dalam hal ini Pengadu atas tanah ex HGU PT. NOROKONDA maka pada tanggal 06 Oktober 2015 bertempat di Ruang Rapat Sekretaris Daerah Provinsi SULUT terjadi penandatanganan kesepakatan antara Sekretaris Daerah Provinsi SULUT Ir. Siswa Rahmat Mokodongan mewakili Pemerintah Provinsi SULUT bersama dengan salah seorang ahli waris ex pemegang HGU PT. NOROKONDA yaitu IR. Cathrien A. Rahasia, M.Si dengan Nomor Kesepakatan 591/1994/Sekr-Ro. Perlengkapan (isi kesepakatan terlampir). Yang intinya tanah ex HGU PT. NOROKONDA tersebut telah berakhir dan tidak diperpanjang lagi sehingga otomatis tanah tersebut sebagian besar menjadi tanah Negara.
- Bahwa adapun Pengadu dalam hal ini Keluarga Korengkeng-Karungu yang diwakili oleh Bapak Robby Wongkar cs, beberapa kali mengikuti pertemuan di Ruang Sekretaris Provinsi SULUT namun karena klaim kepemilikan Keluarga Karungu atas tanah ex HGU tersebut tidak disertai dengan data dan bukti kepemilikan sah sehingga pihak Keluarga Korengkeng-Karungu tidak dimasukkan dalam Nota Kesepakatan untuk mendapatkan hak kepemilikan.
- Bahwa karena Pengadu telah dinyatakan sebagai pihak yang tidak mendapatkan hak kepemilikan atas tanah ex HGU tersebut maka beberapa kali Keluarga Korengkeng-Karungu menyampaikan laporan/pengaduan dalam bentuk tembusan kepada Pemerintah Kota Manado melalui Kepala Kecamatan Bunaken ***namun tidak disertai dengan data dan bukti kepemilikan***. Sehingga menurut hemat kami bahwa permasalahan klaim kepemilikan/tuntutan dari Keluarga Karungu menyangkut penguasaan tanah ex HGU PT. NOROKONDA berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria ***secara otomatis menjadi tanah Negara***; dan sekarang ini sebagian tanah telah dijadikan lahan untuk Relokasi Pemukiman akibat Banjir dan tanah Longsor di Kelurahan Pandu Kecamatan Bunaken Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara.

SOLUSI / SARAN TINDAK :

Bahwa kami Pemerintah Kota Manado memberi solusi dan saran, oleh sebab tanah/lahan ex HGU PT. NOROKONDA dengan luas 104,54 hektar (hasil pengukuran bersama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Sulawesi Utara) yang terletak di Kelurahan Pandu Kecamatan Bunaken Kota Manado provinsi Sulawesi Utara **menurut hukum** telah menjadi **Tanah Negara**, dan **secara SAH dan nyata** berada dalam penguasaan Pemerintah Daerah Provinsi Sulawesi Utara, karena ex HGU PT. NOROKONDA **telah berakhir** pada tanggal 31 Desember 2005 (**tidak diperpanjang lagi sertifikat HGUnya**), maka jika ada masyarakat atau pihak-pihak tertentu yang merasa keberatan serta menginginkan ganti rugi dapat berhubungan dengan Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara, selain itu dapat menempuh jalur hukum dengan membuktikan dan memperlihatkan bukti Surat Kepemilikan yang sah, selanjutnya dapat mengajukan gugatan Perdata ke Pengadilan.

ASISTEN PEMERINTAHAN DAN
KESEJAHTERAAN RAKYAT
SEKRETARIAT DAERAH KOTA MANADO,

MICLER C.S. LAKAT, SH, MH
PEMBINA TINGKAT I, IV/b
NIP. 19650310 198611 1 002

KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA MANADO,

BUDI PASKAH YANTI PUTRI, SH, MH
PEMBINA, IV/a
NIP. 19730422 199903 2 004

NOTA KESEPAKATAN
ANTARA
PEMERINTAH PROVINSI SULAWESI UTARA
DENGAN
PT. NOROKONDA

Nomor : 590 / 1944 / sekr - Ro. Perlengkapan
Nomor :

TENTANG
PEMANFAATAN DAN PENGELOLAAN LOKASI TANAH NEGARA BEKAS HGU NOMOR
3 TAHUN 1982 DI KELURAHAN PANDU KOTA MANADO

Pada hari ini, Selasa tanggal Enam bulan Oktober Tahun Dua Rribu Lima Belas, bertempat di ruang rapat Sekretaris Daerah Provinsi Sulawesi Utara, kami yang bertanda tangan dibawah ini :

1. Ir. S. R. MOKODONGAN

: Sekretaris Daerah Provinsi Sulawesi Utara, bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara yang berkedudukan di Jalan 17 Agustus No. 69 Manado, untuk selanjutnya disebut **PIHAK PERTAMA;**

2. Ir. CATHRIEN A. RAHASIA, M.Si.

: Direktur Utama PT. NOROKONDA, bertindak untuk dan atas nama Pt. NOROKONDA, selaku bekas pemegang Sertifikat HGU No. 3 Tahun 1982 seluas 104, 54 Ha sesuai Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 41/HGU/DA tanggal 19 November 1981, yang berkedudukan di Desa Pineleng II Jaga III Kecamatan Pineleng Kabupaten Minahasa, untuk selanjutnya disebut **PIHAK KEDUA;**

Bahwa kedua belah pihak selanjutnya disebut **Para Pihak** telah sepakat secara musyawarah dan mufakat bahwa pemanfaatan dan pengelolaan lokasi tanah negara bekas Sertifikat HGU No. 3 Tahun 1982 seluas 104, 54 Ha sesuai Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 41/HGU/DA/81 tanggal 19 November 1981, dengan ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1 DASAR HUKUM

1. Undang-undang Nomor 47 Prp Tahun 1960 jo Undang-undang Nomor 13 Tahun 1964 tentang antara lain Pembentukan Propinsi Daerah Tingkat I Sulawesi Utara;
2. Undang-undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara;
3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara;
4. Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
5. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerjasama Daerah;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah;
8. Peraturan Gubernur Sulawesi Utara Nomor 34 Tahun 2010 Tata Naskah Dinas dilingkungan kerja Provinsi Sulawesi Utara.

Pasal 2 MAKSUD DAN TUJUAN

1. Maksud dan tujuan dilaksanakan Kesepakatan ini adalah untuk mengadakan pemanfaatan lahan HGU Nomor 3 tahun 1982 milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara ;
2. Fakta dilapangan menunjukkan Pihak Pertama telah dan akan menguasai lokasi tanah kebun milik Pihak Kedua yang tidak termasuk dalam sertifikat HGU Nomor 3 Tahun 1982, maka luas tanah yang telah dan akan dikuasai oleh Pihak Pertama diluar Sertifikat HGU Nomor 3 Tahun 1982 dikurangkan dari luas tanah untuk Pihak Pertama dimaksud pada Nota Kesepakatan ini, sehingga luas tanah untuk Pihak Pertama yang dibagi dari Sertifikat HGU Nomor 3 Tahun 1982 tidak seluas 54,54 Ha lagi, akan tetapi seluruh luas tanah yang menjadi bagian Pihak Pertama tetap 54,54 Ha dilokasi / area tersebut.

Pasal 3 RUANG LINGKUP

1. Pihak Kedua sebagai bekas Pemegang Sertifikat HGU No. 3 Tahun 1982, mendukung kebijakan Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara dalam hal pemanfaatan lahan HGU dimaksud, dengan mempertimbangkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
2. **PARA PIHAK** sepakat dari tanah Sertifikat HGU No. 3 Tahun 1982 seluas $\pm 104,54$ Ha (seratus empat koma lima puluh empat hektar) akan dibagi dengan perincian sebagai berikut :
 - a. 54,54 Ha (lima puluh empat koma lima puluh empat hektar), akan dimanfaatkan oleh Pihak Pertama untuk keperluan Pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan.
 - b. Penggunaan lahan ± 50 Ha (lima puluh hektar), akan dimanfaatkan untuk keperluan usaha Pihak Kedua dan keperluan tempat tinggal para penggarap. Apabila fakta dilapangan menunjukkan Pihak Pertama telah dan akan menguasai lokasi tanah kebun milik Pihak Kedua yang tidak termasuk dalam Sertifikat HGU No. 3 Tahun 1982, maka luas tanah yang telah dan akan dikuasai oleh Pihak Pertama diluar sertifikat HGU No. 3 Tahun 1982 dikurangkan dari luas 54,54 Ha

yang dimaksud pada angka 2 Nota Kesepakatan ini, sehingga luas tanah untuk Pihak Pertama yang dibagi dari Sertifikat HGU No. 3 Tahun 1982 tidak seluas 54, 54 Ha lagi, akan tetapi seluruh luas tanah yang menjadi bagian Pihak Pertama tetap seluas 54, 54 Ha dilokasi / area tersebut.

Pasal 4 HAK DAN KEWAJIBAN

1. Terhadap pasal 3 huruf b tersebut diatas, apabila ada keberatan dan atau tuntutan dari Pihak Lain diluar Pihak Kedua dan Para Penggarap adalah merupakan dan menjadi tanggung jawab dari Pihak Kedua;
2. Untuk hal yang dimaksud dalam pasal diatas, akan dilakukan pemetaan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dibiayai oleh Pihak Pertama. Bahwa gambar peta yang dibuat oleh Badan Pertanahan Nasional tersebut, merupakan dasar Para Pihak untuk mengajukan permohonan haknya atas masing-masing tanah sebagaimana dimaksud pasal 3 Nota Kesepakatan ini;
3. Dari bagian Pihak Kedua yang dimaksud Pasal 3 Nota Kesepakatan ini, akan dikeluarkan tanah kintal untuk tempat tinggal Para Penggarap masing-masing seluas $\pm 250 \text{ m}^2$ yang lokasinya dalam sertifikat HGU No. 3 Tahun 1982 akan ditentukan kemudian oleh Pihak Kedua setelah seluruh urusan pembagian antara **PARA PIHAK** telah selesai secara tuntas;
4. Jika dikemudian hari muncul keberatan dan/atau gugatan dari keluarga dan atau ahli waris PT. NOROKONDA, maka Pihak Kedua menjamin hal-hal tersebut merupakan tanggung jawab hukum Pihak Kedua, dan oleh karena itu membebaskan Pihak Pertama dari tuntutan hukum para ahli waris PT. NOROKONDA tersebut;
5. Jika terdapat pihak-pihak ketiga yang mengklaim sebagai pemilik hak atas Tanah Objek Tanah Sertifikat HGU No. 3 Tahun 1982 yang dimaksud Nota Kesepakatan ini, kedua belah pihak sepakat merekomendasikan kepada pihak-pihak ketiga tersebut untuk menempuh jalur hukum sebagaimana peraturan perundang-undangan.

Pasal 5 PEMBIAYAAN

Segala biaya dan/atau urusan menyangkut pengurusan hak-hak atas tanah setelah dibagi berdasarkan Nota Kesepakatan ini, menjadi tanggungan **PARA PIHAK** untuk masing-masing bagiannya, kecuali hal-hal yang dimaksud Pasal 4 ayat 2 Nota Kesepakatan ini.

Pasal 6 JANGKA WAKTU

1. Nota Kesepakatan ini berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak ditandatanganinya Kesepakatan ini oleh **PARA PIHAK**;
2. Nota Kesepakatan ini dapat diperpanjang atas kesepakatan **PARA PIHAK** dengan mengajukan permohonan oleh **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum berakhirnya Kesepakatan.

Pasal 7
ADDENDUM

Apabila dikemudian hari terdapat hal-hal yang belum diatur dalam Nota Kesepakatan ini, **PARA PIHAK** sepakat untuk mengatur dalam Nota Kesepakatan tambahan (Addendum) yang menjadi bagian tidak terpisahkan dalam Nota Kesepakatan ini.

Pasal 8
LAIN-LAIN

Bahwa segala permasalahan yang timbul dikemudian hari sebagai konsekuensi dari Nota Kesepakatan ini, termasuk hal-hal lain yang belum dimasukkan dalam Nota Kesepakatan ini, akan diselesaikan secara musyawarah mufakat, apabila salah satu pihak tidak menerima secara mufakat maka selanjutnya dapat diselesaikan sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 9
PENUTUP

Demikian Kesepakatan ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak, pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan pada awal naskah kesepakatan ini, dalam rangkap 2 (dua) asli, bermeterai cukup dan sah, serta mempunyai kekuatan hukum yang sama.

PIHAK PERTAMA,

Ir. S. R. MOKODONGAN

PIHAK KEDUA,

Ir. CATHRIEN A. RAHASIA, M.Si

