



**PUTUSAN**  
**NOMOR : 37/G/2020/PTUN.KPG**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa, yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara : -----

1. **NANCY YAPPY**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal di Dharma Husada Regency 625, RT.002, RW.010, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur; -----
2. **CHRISTINE TANSAH**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jalan Siliwangi, RT.002, RW.001, Kelurahan Lai Lai Besi Kopan, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur; -----  
Dalam hal ini memberi kuasa kepada : -----
  1. **BIYANTE, S.H.**; -----
  2. **MBULANG LUKAS, S.H.**; -----
  3. **CHRISTY Y. LUDJI, S.H.**; -----
  4. **BILDAD TORINO M. THONAK, S.H.**; -----Keempatnya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum, beralamat di Kantor Advokat Biyante, SH & Rekan, Jalan Untung Surapati, RT.003, RW.001, Kelurahan Manulai II, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2020, Nomor : 59/B&R/PTUN-VIII/2020/SKK, memilih domisili elektronik di email : biyante\_ntt@Gmail.com, HP.081339406543, dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 November 2020; -----  
Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**; -----

**M e l a w a n**

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG**, tempat kedudukan di Jalan Frans Seda No. 72, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tenggara Timur, memilih domisili elektronik di email:  
sayacarolkoni@gmail.com HP.081341585441; -----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : -----

1. Mikael Agung Melburan, S.H., Jabatan Kepala Seksi Penanganan dan Pengendalian Pertanahan; -----
2. Rininta Dianawati, S.H., Jabatan Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan; -----
3. Charoline K. Padaka, S.H., Jabatan Analis Hukum Pertanahan; -----

Ketiganya beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, Jalan Frans Seda Nomor 72, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : MP.02.01/2266-53.71/IX/2020 Tanggal 1 September 2020; -----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**; -----

2. **JOSEPHIN THEODORA JUNIAR BOBOY**, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan belum bekerja, tempat tinggal Jalan Sejahtera No. 36 - Kupang, RT.022 / RW. 007, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur; -----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada : -----

1. Marthen L. Bessie, S.H.; -----
2. Adi Kristinten Bullu, S.H.; -----
3. Joseph Hutapara Passar, S.H., M.H.; -----

Ketiganya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat, beralamat di Jalan Raya Frans Seda No. 14 A Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2020, memilih domisili elektronik di email:

martenluterbessie@gmail.com, HP. 08123799006; -----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**; -----

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut; -----

- Telah membaca Gugatan Para Penggugat tertanggal 24 Agustus 2020 yang telah diperbaiki pada tanggal 10 September 2020; -----



- Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 37/PEN-DIS/2020/PTUN.KPG tanggal 26 Agustus 2020 tentang Penetapan Lolos Dismissal; -----
- Telah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 37/PEN-MH/2020/PTUN.KPG tanggal 26 Agustus 2020 tentang Penunjukkan Majelis Hakim; -----
- Telah membaca Penunjukkan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 37/PEN-PPJS/2020/PTUN.KPG tanggal 27 Agustus 2020 tentang Penunjukkan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti; -----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 37/PEN-PP/2020/PTUN.KPG tanggal 27 Agustus 2020 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan; -----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 37/PEN-HS/2020/PTUN.KPG tanggal 10 September 2020 tentang Hari Sidang;
- Telah membaca berkas perkara dan bukti-bukti surat;-----
- Telah mendengar pendapat Ahli dalam persidangan; -----
- Telah mendengar kedua belah pihak yang bersengketa dalam persidangan; -----
- Telah membaca Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Sidang dan Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini; ---

**TENTANG DUDUK SENGKETANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 24 Agustus 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang pada tanggal 24 Agustus 2020 dibawah register perkara Nomor : 37/G/2020/PTUN.KPG, gugatan mana telah diperbaiki tanggal 10 September 2020 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut : -----

- I. Objek Gugatan -----  
Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 tertanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015, Atas Nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak Di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur Sebagai



Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap; disebut sebagai obyek gugatan;---

II. Tenggang Waktu

Bahwa Tergugat telah menerbitkan Objek Gugatan tersebut pada tanggal 27 Mei 2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015, atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, sebidang tanah seluas 3.698 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.KPG yang telah berkekuatan hukum tetap, yang baru diketahui oleh Penggugat dari Penyidik POLDA NTT atas nama **Mahmud** pada tanggal 23 Juni 2020 sehingga masih dalam tenggang waktu mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang sebagaimana disyaratkan oleh Undang-Undang;-----

III. Kewenangan Mengadili -----

- Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan : -----  
"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"; -----
- Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu; -----  
"Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah dalam penyelenggaraan Pemerintahan"; -----
- Bahwa selanjutnya Pasal 87 Undang-undang No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, menegaskan; -----  
"dengan berlakunya Undang-undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana



telah diubah dengan Undang-undang nomor 9 tahun 2004 dan Undang-undang nomor 51 tahun 2009 harus dimaknai : -----

- a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan factual; -----
  - b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Eksekutif, Legislative, Yudikatif dan Penyelenggara Negara lainnya; -----
  - c. Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;-----
  - d. Bersifat final dalam arti lebih luas; -----
  - e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau;-----
  - f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.”; -----
- Bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah melakukan upaya keberatan baik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang dengan surat Nomor : 41/Per-PH/VI/2020, tertanggal 26 Juni 2020 dan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi NTT nomor : 42/Per-PH/VI/2020, tertanggal 29 Juni 2020 oleh karena itu berdasarkan Pasal 47 jo Pasal 48 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka PTUN Kupang berwenang untuk mengadili; -----
- Bahwa oleh karena itu Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 24/SK-53.71,MP.01.03/V/2020 tanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015, Atas Nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang) , Terletak Di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur merupakan Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat factual, mengikat, berakibat hukum bagi masyarakat (Para Penggugat) dan final; yang sangat merugikan Para Penggugat, merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskannya. Oleh karena itu gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara telah tepat dan benar menurut Undang-Undang;-----

IV. Kepentingan Penggugat -----

- Bahwa sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menegaskan : “Seseorang atau badan hukum



perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi".; -----

- Bahwa Penggugat memperoleh dan memiliki sebidang tanah hak milik bersertipikat HM Nomor :5650/Oesapa/2015, atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak Di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur secara beritikad baik dan Sah didukung dengan bukti-bukti yang sah dan berkekuatan mengikat; -----

Penggugat sangat dirugikan dengan perbuatan Tergugat yang secara serta merta, tidak prosedural, mengeluarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 tanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015, atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak Di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan alasan Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, secara melawan hak dan hukum; sehingga akibat dari perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat kehilangan hak atas tanah milik yang sah dan telah berkekuatan mengikat; -----

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.KPG yang katanya telah berkekuatan hukum tetap yakni perkara antara YOSEPH BOBOY sebagai Penggugat lawan JENNY UN sebagai Tergugat tersebut tidak ada hubungan sama sekali dengan Penggugat NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH sebagai pemegang Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah Nomor : 5650/Oesapa/2015 yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, baik sebagai Tergugat atau sebagai Turut Tergugat dalam perkara tersebut; -----

Bahwa dengan demikian obyek sengketa (Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 24/SK-



53.71,MP.01.03/V/2020 tanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015, atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, sebidang Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan alasan Pelaksanaan Putusan Pengadilan Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.KPG yang telah berkekuatan hukum tetap telah salah alamat dan tidak sah; -----

- Bahwa selain itu, terhadap Sertipikat HM Nomor : 5650/Oesapa/2015 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH sebidang tanah seluas 3.698 M<sup>2</sup> tersebut telah disidangkan di Pengadilan Tata Usaha Negara yakni Perkara Nomor : 28/G/2017/PTUN-KPG antara SILVESTER KHANISTAN sebagai Penggugat lawan ERWIN TANONI sebagai Tergugat, NANCY YAPPY serta CHRISTINE TANSAH sebagai Para Tergugat II Intervensi atas Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah Nomor : 5650/Oesapa/2015 yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya (Kalah) dan telah berkekuatan hukum tetap sesuai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 28/G/2017/PTUN-KPG tertanggal 26 Maret 2018, jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 88/B/2018/PT. TUN. SBY tanggal 26 Juli 2018 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 618 K/TUN/2018 dikuatkan dengan Surat Keterangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : W3.TUN3/710/HK.06/5/2019; -----
- Bahwa oleh karena itu obyek sengketa (Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 tanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015, atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, sebidang Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur) yang diterbitkan oleh Tergugat pada hari Rabu Tanggal 27 Mei 2020 (kalender hari libur nasional) dilakukan dengan serta merta dan tidak sah, sungguh sangat merugikan Penggugat, dan oleh karena



itu Penggugat sangat berkepentingan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang untuk membatalkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 24 / SK-53.71.MP.01.03 / V / 2020 tanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015, atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH yang dilakukan secara serta merta, salah alamat dan tidak sah; -----

V. Posita / Alasan Gugatan -----

1. Bahwa pada tahun 2015 Penggugat membeli satu bidang tanah bersertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015, Surat Ukur Nomor : 322/Oesapa/2015 tanggal 09-04-2015 atas nama ERWIN TANONI berdasarkan Akte Jual Beli yang dibuat pada Kantor Notaris Imanuel Mali, SH., MH No. 617/2015, Tanggal 13 Agustus 2015 tanah beserta segala sesuatu yang berada diatas tanah tersebut beralih kepemilikannya kepada Para Penggugat tanpa adanya permasalahan hukum;-----
2. Bahwa Para Penggugat membeli tanah dari ERWIN TANONI bersertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015 Surat Ukur Nomor : 322/Oesapa/2015 tanggal 09-04-2015, didukung dengan bukti-bukti kepemilikan ERWIN TANONI yang sah dan berkekuatan mengikat, yakni : -----
  - Putusan Pengadilan Negeri Nomor; 92/Pdt/G/2001/PN-Kpg tanggal 28 November 2002 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 69/PDT/2003/PTK tanggal 14 November 2003 antara SOFYAN UN dan ERWIN TANONI sebagai Penggugat melawan Drs. OCTOVIANUS EMANUEL VANTJE BOBOY, Dkk sebagai Tergugat dimana Tergugat I s/d Tergugat VI adalah anak-anak (ahliwaris HABEL BOBOY), telah dimenangkan oleh SOFYAN UN dan ERWIN TANONI sebagai Penggugat dan telah berkekuatan hukum tetap; -----
  - Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 04/PDT/PLW/PN.KPG tanggal 11 April 2005 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 71/PDT/2005/PTK tanggal 6 Agustus 2005 jo Putusan Kasasi MARI Nomor : 1368 K/Pdt/2006 tanggal 1 Agustus 2007 jo Putusan PK MARI Nomor : 676 PK/PDT/2008 tanggal 28 April 2010 Gugatan Perlawanan antara JONETA BITING BEREK sebagai



PELAWAN melawan URHAYATI, Dkk. sebagai Terlawan (termasuk ERWIN TANONI sebagai Terlawan IX) dimana Perlawanan Pelawan ditolak / Kalah dan telah berkekuatan hukum tetap; -----

- Berita Acara Eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 92/Pdt/G/2001/PN-Kpg tertanggal 18 Maret 2010 oleh Pengadilan Negeri Kupang; -----
- Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 02/PBT/BPN.24/2014 tanggal 26 April 2013 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3643/Kelurahan Oesapa Atas Nama Sdr. Silvester Khanistan dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3644/Kelurahan Oesapa Atas Nama Nikodemus Biting Berek Masing-masing Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur Karena Terdapat Cacat Hukum Administrasi Dalam Penerbitannya; -----
- Berdasarkan bukti di atas maka Penerbitan Sertipikat Nomor : 5650/Oesapa/2015 Surat Ukur Nomor : 322/Oesapa/2015 tanggal 09-04-2015 atas nama ERWIN TANONI dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang adalah Sah dan berkekuatan mengikat; -----

3. Bahwa pada Tahun 2017 Para Penggugat dikejutkan dengan adanya Gugatan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015 Surat Ukur Nomor : 322/Oesapa/2015 tanggal 09-04-2015 yang dilakukan SILVESTER KHANISTAN melalui Kuasa Hukumnya yakni MARTHEN L. BESSIE, S.H sebagai Penggugat telah Menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang sebagai Tergugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang dengan Register Perkara Nomor: 28/G/2017/PTUN-KPG, dan ERWIN TANONI, NANCY YAPPY serta CHRISTINE TANSAH sebagai Para Tergugat II Intervensi; -----
- Dalam perkara Tata Usaha Negara tersebut Penggugat SILVESTER KHANISTAN dinyatakan KALAH sesuai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 28/G/2017/PTUN-KPG tertanggal 26 Maret 2018, jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 88/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 26 Juli 2018 jo Putusan



Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 618 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 yang pada intinya 'Menolak Gugatan Penggugat SILVESTER KANISTAN dan telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana dikuatkan dengan Surat Keterangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : W3.TUN3/710/HK.06/5/2019;-----

4. Bahwa oleh karena pilar-pilar batas tanah sudah hilang semua akibat berperkara seperti tersebut di atas, maka pada Tanggal 04 Agustus 2017 dalam rangka kepastian batas dan luas yang tidak merugikan pihak yang berbatasan dengan tanah Para Penggugat maka Para Penggugat yang diwakili oleh NANCY YAPPY mengajukan Permohonan Pengembalian Batas sebagaimana Surat Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 9262 / 2017, akan tetapi permohonan pengembalian batas dimaksud tidak dapat dilaksanakan karena kuat dugaan Kuasa Hukum SILVESTER KHANISTAN menggerakkan puluhan warga untuk menolak Pengembalian batas dimaksud hingga pengembalian batas dimaksud tidak terjadi dan pengukuran pengembalian batas dilakukan berulang kali akan tetapi tetap tidak dapat dilaksanakan karena ada pengerahan sekelompok masyarakat yang dilakukan oleh Kuasa Hukum SILVESTER KHANISTAN (akan dibuktikan pada fase pembuktian);-----
5. Bahwa pada tanggal 07 April 2020 tanah milik Para Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650 tahun 2015 dilakukan Penyerobotan / Pemagaran oleh JOAKIM BITING BEREK bersama sekelompok pemuda yang diduga difasilitasi oleh JOAKIM BITING BEREK, sehingga atas tindakan JOAKIM BITING BEREK tersebut maka Para Penggugat yang diwakili oleh NANCY YAPPY melaporkan tindakan tersebut pada Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur dengan tanda bukti Laporan Polisi Nomor : STTL/B/175/IV/RES 1.2./2020/SPK, pada tanggal 20 April 2020;-----
6. Bahwa sementara Penyidik Kepolisian Polda NTT melakukan rangkaian Pemeriksaan terhadap saksi-saksi terkait dengan kasus penyerobotan Terlapor dan untuk kepentingan tindakan penyelidikan pihak penyidik Kepolisian Daerah NTT melayangkan surat untuk meminta bantuan kepada Badan Pertanahan Kota



Kupang guna melakukan Pengembalian Batas bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/2015 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, berselang beberapa hari kemudian pihak Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Kupang) menyampaikan surat tentang kesanggupan/bersedia untuk melakukan kegiatan Pengembalian Batas kepada pihak Penyidik Kepolisian Polda NTT guna kepentingan penyelidikan yang sedianya akan dilakukan pada hari Selasa, tanggal 23 Juni 2020. Dan kemudian sebagaimana hari dan tanggal yang sudah disepakati pihak penyidik Kepolisian Polda NTT mendatangi BPN Kota Kupang guna ke lokasi dimaksud, akan tetapi pihak BPN Kota Kupang (Tergugat) tidak bersedia ke lokasi sesuai waktu dan tanggal yang telah disepakati, melainkan telah menerbitkan dan menyampaikan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 Tertanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015, atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH Sebidang Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (Obyek Sengketa), Kepada Pihak Penyidik POLDA NTT sehingga kegiatan Pengembalian Batas dihentikan sebagaimana disampaikan Pihak Penyidik POLDA NTT kepada Para Penggugat tanggal 23 Juni 2020;-----

7. Bahwa Para Penggugat sangat dikejutkan ketika diberitahu oleh Pihak Penyidik POLDA NTT pada tanggal 23 Juni 2020 bahwa kegiatan Pengembalian Batas tidak dapat dilakukan dan/atau dibatalkan dari pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Tergugat) dengan alasan karena sudah ada Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 tanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015, atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, Sebidang Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, sedangkan Obyek Sengketa tersebut



tidak pernah disampaikan/diberikan kepada Para Penggugat sebagai Pemilik dan Pemegang Sertipikat HM Nomor : 5650/Oesapa/2015. Sangat sengaja dirahasiakan dan tidak prosedural;-----

8. Bahwa dari surat Pembatalan (Obyek Sengketa) yang dibuat dan diterbitkan Tergugat sejak tanggal 27 Mei 2020 yang disampaikan kepada Penyidik POLDA NTT tanggal 23 Juni 2020, tanpa disampaikan kepada Para Penggugat melainkan dapat mengetahuinya dari Penyidik POLDA NTT, baru Para Penggugat ketahui bahwa telah ada Putusan Pengadilan Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg yang dijadikan dasar Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa. Bahwa ternyata YOSEPH BOBOY telah mengajukan Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kel.Oesapa/2015 dan Pencabutan Surat Keputusan Kanwil Badan Pertanahan Provinsi NTT Nomor 02/TBT/BPN.24/2014 sejak tanggal 17 Desember 2018, sedangkan Para Penggugat mengajukan Permohonan Pengembalian Batas sejak Tanggal 4 Agustus 2017 selalu gagal dilaksanakan oleh Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Kupang). Pada tanggal 27 Mei 2020 (setelah hampir 2 tahun) Tergugat baru menerbitkan Obyek Sengketa, setelah JOAKIM BITING BEREK bersama sekelompok pemuda melakukan tindakan penyerobotan/pemagaran dan diperiksa oleh Penyidik POLDA NTT. Lalu pada saat Penyidik POLDA NTT memeriksa keterangan saksi-saksi dan mengajukan Permohonan kepada Kantor Pertanahan, melakukan Pengembalian Batas untuk kepentingan Penyelidikan, Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Kupang) masih menyanggupi dan bersedia melakukan Pengembalian Batas disepakati pada tanggal 23 Juni 2020. Pada hal tanggal 27 Mei 2020 sudah ada Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat. Namun tidak pernah disampaikan kepada Penyidik POLDA ataupun kepada Para Penggugat bahwa sudah ada Obyek Sengketa yang diterbitkan Tergugat tertanggal 27 Mei 2020 tersebut. Surat Obyek sengketa baru disampaikan Tergugat kepada Penyidik POLDA NTT tanggal 23 Juni 2020, yakni pada tanggal yang dijanjikan dan/atau disepakati untuk melakukan



kegiatan Pengembalian Batas untuk kepentingan penyelidikan Penyidik POLDA NTT; -----

Dari kronologis peristiwa tersebut memberi petunjuk bahwa diduga Obyek Sengketa diterbitkan hasil dari konspirasi untuk kepentingan JOAKIM BINTIM BEREK yang sedang disidik Penyidik POLDA NTT dalam kasus tindak pidana Penyerobotan yang diduga pembuatan Obyek Sengketa pada tanggal 22 Juni 2020, tetapi ditulis seolah-olah pada tanggal 27 Mei 2020; -----

Setelah dicek pada Kalender tahun 2020 tanggal 27 Mei 2020 tersebut jatuh pada hari Rabu, hari libur nasional (fakultatif); -----

Produk Obyek Sengketa yang tidak procedural hukum penuh muatan konspirasi, produk yang cacat hukum dan tidak sah;-----

9. Bahwa sesungguhnya Tergugat mengetahui dengan pasti bahwa diatas tanah bersertipikat Nomor : 5650/Oesapa/2015 tersebut, pada tahun 2017 Tergugat pernah digugat oleh SILVESTER KHANISTAN melalui Kuasanya MARTHEN L. BESSIE, S.H sebagai Penggugat telah Menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang sebagai Tergugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang dengan Register Perkara Nomor: 28/G/2017/PTUN-KPG, dan ERWIN TANONI, NANCY YAPPY serta CHRISTINE TANSAH sebagai Para Tergugat II Intervensi, yang mana Penggugat SILVESTER KHANISTAN dinyatakan KALAH sesuai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 28/G/2017/PTUN-KPG tertanggal 26 Maret 2018, jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 88/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 26 Juli 2018 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 618 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 yang pada intinya 'Menolak Gugatan Penggugat SILVESTER KANISTAN dan telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana dikuatkan dengan Surat Keterangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : W3.TUN3/710/HK.06/5/2019; Kemenangan tersebut karena didukung oleh bukti-bukti yang sah dan mengikat yang diajukan oleh Tergugat (Kantor BPN Kota Kupang) di persidangan Pengadilan TUN; -----  
Dengan demikian sesungguhnya Tergugat tahu dengan sangat pasti bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 atas



nama NENCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH oleh Tergugat adalah produk hukum yang sah dan berkekuatan mengikat yang harus dilindungi oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang (BPN) sebagai institusi Pemerintah/Pejabat Negara yang menerbitkan Sertipikat Nomor 5650/Oesapa/2015 atas nama NENCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH; -----

Oleh karena itu sudah merupakan kewajiban hukum bagi Tergugat (Kantor BPN Kota Kupang) dalam menerima permohonan pembatalan Sertipikat HM Nomor 5650/Kel.Oesapa/2015 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE yang sah dan berkekuatan hukum mengikat sehubungan dengan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg, wajib memperhatikan amar putusan Pengadilan tersebut, memperhatikan putusan Pengadilan Negeri Kupang dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah berkekuatan hukum tetap terdahulu, menyampaikan/memanggil Pemegang Sertipikat HM No.5650/Kel.Oesapa/2015 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, berikut kewenangan dalam menerbitkan Obyek Sengketa sesuai peraturan perundangan yang berlaku (ic. PMNA/Kepala BPN RI Nomor 3 tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, jo PMNA/Kepala BPN RI No.9 tahun 1999 Tetang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan, jo PMNATR/Kepala BPN RI No. 11 tahun 2016 Tentang Peyelesaian Kasus Pertanahan);-----

10. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg yang menjadi alasan Tergugat menerbitkan Obyek Sengketa perkara a quo, adalah perkara antara JOSEPH BOBOY sebagai Penggugat MELAWAN Ahli Waris dari JOSEPH JOHANIS UN (alm) yakni JENNY UN sebagai Tergugat hanya berhubungan dengan perjanjian jual beli (wanprestasi) antara HABEL BOBOY (alm) dengan JOSEPH JOHANIS UN (alm); tidak ada hubungannya dengan Tanah Hak Milik Bersertipikat Nomor : 5650/Oesapa/2015 atas nama ERWIN TANONI sekarang atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH yang diperoleh secara beritikad baik, sah dan



berkekuatan mengikat, sebagaimana dijelaskan dalam posita poin 2 di atas; -----

Lagi pula dalam perkara Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg tersebut NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH sebagai Pemilik / pemegang Hak Milik tanah bersertipikat Nomor : 5650/Oesapa/2015 yang sah, nyata dan diketahui publik, tidak diikutsertakan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, sehingga NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH tidak ada hubungan atau terikat serta tidak harus tunduk dan taat terhadap amar putusan pengadilan Nomor : 16/Pdt.G/2018/2018/PN.Kpg tersebut; -----

Tindakan Tergugat yang membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015 atas nama ERWIN TANONI sekarang telah beralih hak berdasarkan Akte Jual Beli pada Kantor Notaris Imanuel Mali, SH.,MH No. 617/2015, tanggal 08 Oktober 2015 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH secara serta merta adalah penyalahgunaan wewenang, melawan hukum;-

11. Bahwa perolehan tanah seluas 3.698 M<sup>2</sup> dan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015 atas nama ERWIN TANONI sekarang atas nama Para Penggugat (NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH) yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Tergugat) berdasarkan "Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi NTT Nomor : 02/PBT/BPN.24/2014 tanggal 16 April 2013 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3643/Kelurahan Oesapa atas nama Sdr. Silvester Khanistan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3644/Keluarahan Oesapa atas nama Nikodemus Biting Berek terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur karena Terdapat Cacat Hukum Administrasi Dalam Penerbitannya yang didasari pada Keputusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 92/Pdt/G/2001/PN.Kpg yang telah berkekuatan hukum tetap, Berita Acara Eksekusi Nomor : 92/Pdt/BA.Eks/2001/PN.Kpg tanggal 18 Maret 2010; dan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 04/Pdt/PLW/2004/PN.Kpg yang sudah berkekuatan hukum tetap; bukan berdasarkan Pembatalan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang(Tergugat);-----



12. Bahwa tindakan Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang) yang serta merta menerbitkan Obyek sengketa telah bertentangan dengan dan/atau melanggar Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Nomor : 02/PBT/BPN.24/2014 tanggal 16 April 2013 tersebut di atas; telah melanggar Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor : 3 tahun 1999 Pasal 12 huruf a dan b jo Peraturan Menteri Agraria /Kepala BPN Nomor : 9 tahun 1999 pasal 130 jo Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor : 11 tahun 2016 pasal 26 terkait dengan kewenangan pembatalan Sertifikat; -----

Bahwa dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN RI Nomor 3 tahun 1999 tentang Pembatalan Hak Atas Tanah; pasal 12 menegaskan : “ Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional memberi keputusan mengenai : -----

- a) Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang telah dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/KotaMadya yang terdapat cacat hukum dalam penerbitannya; -----
- b) Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi untuk melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap. -----

Bahwa Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI Nomor 11 tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan : -----

Pasal 13 ayat (1) Setelah menerima laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil pengumpulan data dan analisis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan Pasal 11, kepada : -----

- a. Kepala kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, Pembatalan hak atas tanah yang menjadi objek Sengketa dan Konflik diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau : -----
- b. Menteri dalam hal : -----
  - 1) Keputusan pemberian hak, Konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah atau penetapan



tanah terlantar yang menjadi objek sengketa dan konflik diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri; dan/atau -----

2) Sengketa dan konflik termasuk dalam Karakteristik tertentu.-----

Pasal 13 ayat (3) Sengketa dan konflik dengan karakteristik tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 2), meliputi : -----

- a. Menjadi perhatian masyarakat; -----
- b. Melibatkan banyak pihak; -----
- c. Mempunyai nilai yang tinggi baik dari segi social, budaya, ekonomis, kepentingan umum, pertahanan dan keamanan; dan/atau; -----

d. Permintaan instansi yang berwenang atau penegak hukum; -  
Pasal 26 ayat (2) kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas : -----

- a. Menteri, untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Menteri atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan dan sengketa dan konflik dengan karakteristik tertentu sebagaimana dimaksud pada pasal 13 ayat (3); -----
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk pemberian hak yang keputusannya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; -----

Pasal 33 ayat (2) alasan yang sah untuk menunda penyelesaian sebagaimana dimaksud ayat (1), antara lain : -----

- a. Sertifikat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir atau disita oleh Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lain; atau; -----
- b. Tanah yang menjadi Objek pembatalan menjadi obyek hak tanggungan; atau; -----
- c. Tanah telah dialihkan kepada pihak lain; -----

Pasal 35 ayat (1) Dalam hal tanah merupakan obyek hak tanggungan atau tanah telah dialihkan kepada pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf b dan huruf c, maka dilakukan pemberitahuan kepada pemegang hak tanggungan atau pihak lain tersebut; -----



Pasal 35 ayat (2) Pihak lain yang dimaksud pada ayat (1), merupakan: -----

- a. Pihak lain yang tidak mengetahui bahwa tanah dalam keadaan sengketa atau konflik; -----
- b. Tanah tersebut ditawarkan secara terbuka; dan; -----
- c. Pihak lain yang memperoleh hak secara terang dan tunai;

Pasal 49 ayat (1) Pelaksanaan putusan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; -----

Ayat (2) Amar putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah antara lain : -----

- a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah; -----
- b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum atas tanah;-----
- c. Menyatakan tanda bukti hak atas tanah tidak sah/tidak berkekuatan hukum tetap;-----
- d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah;-----
- e. Perintah penerbitan hak atas tanah;-----
- f. Perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar;-----
- g. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak; -----

Pasal 50 ayat (1) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatalan penetapan tanah terlantar dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor pertanahan setempat; -----

Pasal 50 ayat (3) Pihak yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan para pihak pengugat maupun tergugat atau pihak lain yang terlibat dalam perkara; -----

Pasal 50 ayat (4) Surat permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) harus dilengkapi dengan : -----

- a. Fotokopi identitas pemohon atau fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan; -----



- b. Salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat berwenang; ---
- c. Surat keterangan dari pejabat berwenang dilingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap; -----
- d. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi, dal hal putusan perkara yang memerlukan pelaksanaanekeekusi; dan/atau; -----
- e. SuraT.surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan dapat dipersyaratkan oleh Kabid atau Direktur yang bertanggungjawab menangani Perkara pada Dirjen; -----

Pasal 56 ayat (2) Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi : -----

- a. Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; -----
- b. Kepala Kantor Wilaya BPN, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilaya BPN; -----
- c. Menteri dalam hal keputusan pemberian hak, keputusan pembatalan hak, keputusan penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Menteri; -----

Pasal 58 ayat (1) Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak dilaksanakannya; -----

Ayat (2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain : -----

- a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan -----
- b. Terhadap putusan sedang dalam status diblokir atau sita kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan dan/atau Lemabag Penegak Hukum lainnya; -----
- c. Alasan yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangan;

**Pasal 59;** Pelaksanaan putusan terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan sebagaimana dimaksud



dalam pasal 58 ayat (2) huruf a setelah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap; -----

**Pasal 60** : Pelaksanaan pembatalan terhadap objek putusan sedangdalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf b, setelah adanya pencabutan sita dari kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya; -----

13. Bahwa selain itu Tergugat juga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dalam menerbitkan Objek Sengketa yakni :

a. Asas Kepastian Hukum (bertentangan dengan Pasal 10 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan), Asas Kepastian Hukum adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan; -----

Bahwa memperhatikan asas ini maka telah jelas bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak memperhatikan asas kepastian hukum padahal asas ini mensyaratkan bahwa setiap perbuatan hukum dari Pejabat Tata Usaha Negara harus memperhatikan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan dalam setiap keputusannya.;-----

Asas ini juga telah mengatur bahwa dalam pengambilan keputusan Tergugat wajib memperhatikan rasa kepatutan dan keadilan ditengah-tengah masyarakat. Bahwa dengan diterbitkan objek sengketa oleh Tergugat dengan sewenang-wenang, maka tidak ada keadilan bagi Para Penggugat dan juga mencederai rasa keadilan; -----

b. Asas Kecermatan (bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) huruf d Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan), Asas Kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung



legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan keputusan dan/atau tindakan sehingga keputusan dan/atau tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan dan/atau tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan; -----

Bahwa objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat dengan tidak memperhatikan Asas Kecermatan dimana Tergugat mengetahui dengan pasti bahwa diatas tanah bersertipikat Nomor : 5650/Oesapa/2015 tersebut, pada tahun 2017 Tergugat pernah digugat oleh SILVESTER KHANISTAN melalui Kuasanya MARTHEN L. BESSIE, S.H sebagai Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang dengan Register Perkara Nomor: 28/G/2017/PTUN-KPG, dan ERWIN TANONI, NANCY YAPPY serta CHRISTINE TANSAH sebagai Para Tergugat II Intervensi, yang mana Penggugat SILVESTER KHANISTAN dinyatakan KALAH sesuai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 28/G/2017/PTUN-KPG tertanggal 26 Maret 2018, jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 88/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 26 Juli 2018 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 618 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 yang pada intinya 'Menolak Gugatan Penggugat SILVESTER KHANISTAN dan telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana dikuatkan dengan Surat Keterangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : W3.TUN3/710/HK.06/5/2019; Kemenangan tersebut karena didukung oleh bukti-bukti yang sah dan mengikat yang diajukan oleh Tergugat (Kantor BPN Kota Kupang) di persidangan Pengadilan TUN akan tetapi Tergugat dengan tidak cermat dan tidak mempertimbangkan dan/atau memperhatikan segala dokumen yang ada menerbitkan objek sengketa yang tidak prosedural hukum penuh muatan konspirasi, produk yang cacat hukum dan tidak sah; -----

14. Bahwa didalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg perkara antara YOSEPH BOBOY lawan JENNY UN (ahli waris dari JOSEPH JOHANES UN) yang telah



menjadi dasar/alasan pembatalan Sertifikat HM Nomor : 5650/Oesapa/2015 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 24/SK.53.71.MF.01.03/V/2020 yang dibuat tertanggal 27 Mei 2020 (Obyek Sengketa) tersebut tidak pernah ditemukan dalil posita maupun petitum gugatan untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Nomor : 92/Pdt/G/2001/PN.Kpg yang telah berkekuatan hukum tetap, demikian pula dalam amar putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut tidak pernah memutuskan "Menyatakan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor : 92/Pdt/G/2001/PN.Kpg yang telah berkekuatan hukum tetap, atau menyatakan tidak sah /membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, atau memerintahkan BPN Kota Kupang untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH;-----

15. Bahwa Tergugat telah dengan sengaja menggunakan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg sebagai dasar dan alasan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor :5650/Oesapa/2015 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH (Obyek Sengketa) secara salah, tidak sesuai dengan amar putusan/bertentangan dengan amar putusan Pengadilan Negeri Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg, bertentangan dengan ketentuan pasal 49 Peraturan Menteri Negara ATR/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016, dengan etiked tidak baik mencaplok/ menghilangkan tanah milik Para Penggugat untuk diberikan kepada YOSEP BOBOY;-----
16. Bahwa JOSEPH BOBOY sebagai Penggugat dalam perkara Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg, tersebut adalah salah satu dari 7 (tujuh) bersaudara anak kandung dari perkawinan HABEL BOBOY (ayah) dengan AGUSTINA BOBOY-KONO (ibu), atau saudara kandung dari Drs. OCTOVIANUS EMANUEL VANTJE BOBOY (Tergugat I), Ny. MARGARETHA RIRI-BOBOY (Tergugat II), MELKIANUS BOBOY (Tergugat III), YUSUF BOBOY (Tergugat IV), RAHEL F. BOBOY (Tergugat V), E.BOBOY alias ADI PAPA



BOBOY (Tergugat VI) yang merupakan Para Tergugat dalam Perkara Nomor : 92/Pdt/G/2001/PN.Kpg melawan SOFYAN UN dan ERWIN TANONI sebagai Penggugat, perkara mana dimenangkan oleh Para Penggugat SOFYAN UN dan ERWIN TANONI dan telah berkekuatan hukum tetap dan sudah dilaksanakan EKSEKUSI sesuai Berita Acara Eksekusi Nomor : 92/Pdt/G/2001/PN.Kupang tanggal 18 Maret 2010; -----

Bahwa yang menjadi pokok perkara Nomor : 92/Pdt/G/2001/PN.Kpg adalah tanah yang dijual oleh HABEL BOBOY (ayah YOSEP BOBOY,dkk) kepada YOSEP JOHANES UN dan ERWIN TANONI sudah dijual oleh HABEL BOBOY (ayah YOSEP BOBOY, Dkk) kepada NIKODEMUS BITING BEREK (Tergugat VII), CORNELIS USKONO (Tergugat VIII) dan SILVESTER KHANISTAN (Tergugat IX), sedangkan anak-anak dari HABEL BOBOY sebagai Tergugat I s/d Tergugat VI yang sudah kalah dalam perkara tersebut; -----

Dengan demikian jelas, bahwa anak-anak (ahli waris dari HABEL BOBOY) termasuk YOSEPH BOBOY tidak berhak atas tanah seluas 3.689 M<sup>2</sup> lagi;-----

17. Bahwa dengan berdasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Kupang dalam Perkara Nomor Nomor : 92/Pdt/G/2001/PN-Kpg tanggal 28 November 2002 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 69/PDT/2003/PTK tanggal 14 November 2003 yang telah berkuatan hukum tetap dan mengikat; Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 04/PDT/PLW/PN.KPG tanggal 11 April 2005 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor :71/PDT/2005/PTK tanggal 6 Agustus 2005 jo Putusan Kasasi MARI Nomor : 1368 K/Pdt/2006 tanggal 1 Agustus 2007 jo Putusan PK MARI Nomor : 676 PK/PDT/2008 tanggal 28 April 2010 yang berkekuatan hukum tetap dan mengikat; Berita Acara Eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 92/Pdt/G/2001/PN-Kpg tertanggal 18 Maret 2010 oleh Pengadilan Negeri Kupang Klas 1A; Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 02/PBT/BPN.24/2014 tanggal 26 April 2013 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3643/Kelurahan Oesapa Atas Nama Sdr. SILVESTER KHANISTAN dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3644/Kelurahan



Oesapa Atas Nama Nikodemus Biting Berek Masing-masing Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur Karena Terdapat Cacat Hukum Administrasi Dalam Penerbitannya sebagaimana didalilkan dalam posita Poin 2 tersebut di atas, maka HABEL BOBOY bersama anak-anaknya (ahliwarisnya), serta SILVESTER KHANISTAN, NIKODEMUS BITING BEREK telah kehilangan haknya / tidak ada hak sama sekali atas bidang tanah seluas 3.698 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur demi hukum; Dan dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 atas nama ERWIN TANONI dan kemudian dijual berdasarkan Akte Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Imanuel Mali, SH.,MH maka kemudian beralih hak atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, maka tanah seluas 3.698 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur adalah mutlak Hak Milik NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH demi hukum; ----- Tegasnya tanah seluas 3.698 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur yang dimiliki oleh ERWIN TANONI kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015 oleh Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Kupang) yang kemudian dialihkan kepada NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH berdasarkan "MENANG PERKARA DAN AKTE JUAL BELI NOTARIS IMANUEL MALI, SH.,MH" yaitu Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang maupun Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang sudah berkekuatan hukum tetap sebagaimana didalilkan pada posita poin 2 tersebut di atas yang belum pernah dibatalkan oleh putusan Pengadilan manapun juga termasuk putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg yang menjadi dasar Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Kupang) menerbitkan Obyek Sengketa; ----- Tindakan Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Kupang) yang menerbitkan Obyek Sengketa secara serta merta, bertentangan/tidak sesuai putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg telah menyimpang dengan



ketentuan –ketentuan Peraturan Menteri Negara ATR/Kepala BPN RI Nomor 11 tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, adalah kejahatan jabatan yang sangat merugikan Para Penggugat yang patut dibatalkan; -----

18. Bahwa tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Tergugat) dalam menerbitkan Objek Sengketa tertanggal 27 Mei 2020 tidak beralasan hukum, bertentangan/tidak sesuai fakta dan hukum yang berlaku yakni : -----

a. Putusan Pengadilan Negeri Nomor :16/Pdt.G/2018/PN.Kpg yang amar putusannya bersifat deklaratior - Non Executable, tidak ada dictum yang menyatakan tidak sah atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 92/Pdt/G/2001/PN.Kpg yang telah berkekuatan hukum tetap; atau menyatakan tidak sah /membatalkan Sertifikat HM Nomor : 5650/Oesapa/2015 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, atau memerintahkan BPN Kota Kupang untuk membatalkan Sertifikat HM Nomor : 5650/Oesapa/2015 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, Akan tetapi Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Tergugat) dengan serta merta menerbitkan Obyek Sengketa secara melawan hukum, bertentangan dengan ketentuan pasal 49 Peraturan Menteri Nasional Agraria/Kepala BPN RI Nomor : 9 tahun 1999;-----

b. Putusan Pengadilan Negeri Nomor; 92/Pdt/G/2001/PN-Kpg tanggal 28 November 2002 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 69/PDT/2003/PTK tanggal 14 November 2003 antara SOFYAN UN dan ERWIN TANONI sebagai Penggugat melawan Drs. OCTOVIANUS EMANUEL VANTJE BOBOY, Dkk sebagai Tergugat, dimenangkan oleh SOFYAN UN dan ERWIN TANONI sebagai Penggugat dan telah berkekuatan hukum tetap;-----

c. Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 04/PDT/PLW/PN.KPG tanggal 11 April 2005 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor :71/PDT/2005/PTK tanggal 6 Agustus 2005 jo Putusan Kasasi MARI Nomor : 1368 K/Pdt/2006 tanggal 1 Agustus 2007 jo Putusan PK MARI Nomor : 676 PK/PDT/2008 tanggal 28 April 2010 Gugatan



Perlawanan antara JONETA BITING BEREK sebagai PELAWAN melawan URHAYATI, Dkk. sebagai Terlawan (termasuk ERWIN TANONI sebagai Terlawan IX) dimana Perlawanan Pelawan ditolak / Kalah dan telah berkekuatan hukum tetap;-----

- d. Berita Acara Eksekusi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 92/Pdt/G/2001/PN-Kpg tertanggal 18 Maret 2010 oleh Pengadilan Negeri Kupang;-----
- e. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 02/PBT/BPN.24/2014 tanggal 26 April 2013 tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3643/Kelurahan Oesapa Atas Nama Sdr. Silvester Khanistan dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 3644/Kelurahan Oesapa Atas Nama Nikodemus Biting Berek Masing-masing Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur Karena Terdapat Cacat Hukum Administrasi Dalam Penerbitannya;-----
- f. Tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Tergugat) dalam menerbitkan Obyek Sengketa tersebut tidak prosedural dan telah melampaui kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi NTT terkait dengan Kewenangan Pembatalan Sertifikat Hak Milik ic. Sertifikat HM Nomor : 5650/Kel.Oesapa, Surat Ukur Nomor : 322/Oesapa/2015 tanggal 09-04-2015 seluas 3.698 M2 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Nagara ATR/Kepala BPN Nomor : 11 tahun 2016 pasal 26 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor : 3 tahun 1999 pasal 12 jo Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 pasal 130;-----
- g. Bahwa penerbitan Objek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat pada hari Rabu, Tanggal 27 Mei 2020 adalah bertepatan dengan Hari Raya Idul Fitri yang sedianya pada tanggal dimaksud merupakan Hari Libur dan/atau merupakan pada hari Kelender Merah (fakultatif);terindikasi konspirasi dan dipalsukan;-----

#### VI. Petitum



Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut diatas, Penggugat memohon dengan segala kerendahan hati Kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang melalui Majelis Hakim yang kami hormati, untuk memeriksa perkara ini dan berkenan memberi putusan yang amarnya sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 tertanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, sebidang tanah seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap;-----
3. Mewajibkan TERGUGAT untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 tertanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650/Oesapa/2015, atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, tanah seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 bidang), terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap;-----
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi dengan mengajukan Jawaban tertanggal 17 September 2020 yang diunggah pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 17 September 2020 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

**I. DALAM EKSEPSI : -----**

**A. Kewenangan Absolut; -----**

Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara a quo. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah



dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. -----

Sedangkan yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 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 konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata; -----

Bahwa kemudian pada Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dijelaskan bahwa yang tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata; -----

Bahwa didasarkannya pada dasar hukum yang telah Tergugat kemukakan di atas terlihat jelas bahwa sengketa a quo tidak mengandung sengketa tata usaha negara, dengan alasan sebagai berikut: Bahwa dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA dalam Perkara Perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 27 Maret 2018 antara Joseph Boboy melawan Jenny Un yang telah berkekuatan hukum tetap dengan Surat Keterangan Inkracht dari Panitera Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor: W26.U1/2211/HT.04.10/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018, maka secara otomatis dengan sendirinya Penggugat kehilangan hak keperdataan atas tanah tersebut; -----

Dengan demikian, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk dapat menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau tidak dapat diterima atau setidaknya



menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard); -----

B. Para Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan (Eksepsi Diskualifikatoir); -----

Sejak Putusan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA dalam Perkara Perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 27 Maret 2018 antara Joseph Boboy melawan Jenny Un yang telah berkekuatan hukum tetap dengan Surat Keterangan Inkracht dari Panitera Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor: W26.U1/2211/HT.04.10/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018, Para Penggugat sudah tidak memiliki kepentingan/ tidak memiliki hak keperdataan (kepemilikan) atas tanah yang dilekati dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015. Sebab merunut dari proses penerbitan sertipikat tersebut, berasal dari Pernyataan Pelepasan Hak tanpa nomor tanggal 23 Juli 1984, dimana jual beli tahun 1984 tersebut dan segala akibat hukum yang ditimbulkan dari jual beli tersebut sudah dinyatakan batal berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA dalam Perkara Perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 27 Maret 2018. Dengan demikian, berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau tidak dapat diterima atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard); -----

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh gugatan dan tuntutan Para Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok sengketa ini; -----
2. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada angka V mengenai posita/alasan gugatan akan ditanggapi Tergugat sebagai berikut; -----
3. Bahwa Putusan PTUN Kupang Nomor 28/G/2017/PTUN.KPG tanggal 13 Maret 2018 Jo. Putusan PT TUN Surabaya Nomor 88/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 26 Juli 2018 Jo. Putusan MA RI Nomor: 618 K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 merupakan putusan mengenai prosedur penerbitan dari obyek Sertipikat Hak



Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015, dan benar telah dinyatakan sah oleh badan peradilan sebagai sertipikat yang diterbitkan dengan prosedur yang telah benar. Namun disisi lain, secara keperdataan dalam asal usul atas diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015. Adapun Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015 merupakan sertipikat yang diterbitkan atas dasar Putusan Pengadilan Nomor:92/PDT/G/2001/PN-KPG Tanggal 21 Nopember 2002 Jo. Putusan banding Nomor 69/Pdt.G/2001/PT.KPG Jo. Putusan Perlawanan Nomor 04/PDT/PLW/2004/PN KPG Jo. Putusan Banding Nomor 71/PDT/2005/PTK Jo. Putusan Kasasi Nomor 1386 K/PDT/2006 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 414 PK/PDT/2009, yang telah dieksekusi berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor 92/PDT.G/BA.EKS/2001/PN.KPG tanggal 18 Maret 2010, yang mana dasar dari perolehan dari Erwin Tanoni adalah Surat Pelepasan Hak tanpa nomor, tanggal 23 Juli 1984, yang kemudian dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA dalam Perkara Perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 27 Maret 2018 dalam amar putusannya pada nomor 4 dan 5 : -----

4. Menyatakan Perjanjian Pelepasan Hak tanpa Nomor, tanggal 23 Juli 1984 yang dibuat Habel Boboy (alm) sebagai Pihak Penjual dengan Joseph Johanis Un (alm) sebagai Pihak Pembeli atas sebidang tanah seluas 75 x 50 M2 yang terletak di Kelurahan Oesapa, kecamatan Kupang Tengah, Daerah Tingkat II Kupang, dengan batas-batas : -----
  - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan raya Kupang-Tarus;-----
  - Sebelah Timur dengan tanah Habel Boboy;-----
  - Sebelah Selatan dengan tanah Habel Boboy;-----
  - Sebelah barat dengan tanah Habel Boboy;-----Adalah Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya;-----
5. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Joseph Johanis Un (alm) atau ayah Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Pelepasan Hak tanpa Nomor, tanggal 23 Juli 1984 antara Habel Boboy (alm) sebagai Pihak Penjual dengan Joseph Johanis Un (alm) sebagai Pihak Pembeli, kepada siapapun harus dinyatakan tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum; -----



5. Bahwa dalam posita pada angka 4 Para Penggugat menyatakan bahwa telah mengajukan permohonan pengembalian batas berulang-ulang kali sejak tahun 2017 dan tidak dapat dilaksanakanaa dan pada angka 5 menyebutkan bahwa Para Penggugat telah melaporkan penyerobotan oleh Joakim Biring Berek. Dapat diketahui bahwa Para Penggugat secara nyata tidak menjaga pilar batas-batas bidang tanah dan tidak menguasai dan mengusahakan secara aktif atas tanah tersebut. Pemegang hak atas tanah memiliki kewajiban untuk mengusahakan sendiri secara aktif dan memelihara tanahnya (Pasal 10 dan 15 UUPA). -----
6. Bahwa Tergugat tidak dapat melakukan pengembalian batas atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 atas nama Erwin Tanoni yang telah beralih kepada Nancy Yappy dan Christine Tansah, karena Sertipikat tersebut telah dibatalkan dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020, tanggal 27 Mei 2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, Atas Nama Nancy Yappy Dan Christine Tansah, Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak Di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, yang memiliki konsekuensi bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 yang dijadikan dasar kepemilik oleh Para Penggugat dalam melaporkan penyerobotan telah dinyatakan tidak berlaku sejak tanggal 27 Mei 2020. Sehingga pegembalian batas tidak dapat dilaksanakan di atas obyek sertipikat hak atas tanah yang tidak berlaku lagi; -----
7. Bahwa tindakan Tergugat dalam melaksanakan pembatalan sertipikat atas Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015 atas nama Erwin Tanoni yang telah beralih kepada Nancy Yappy dan Christine Thansah merupakan bentuk pelaksanaan putusan pengadilan sebagaimana yang diatur dalam Pelaksanaan Putusan Pengadilan pada Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yakni : -----



- (1) Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas putusan lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; -----
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan, pembatalan hak atas tanah dan/atau pembatala penetapan tanah terlantar antara lain : -----
  - a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah; -----
  - b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah; -----
  - c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum; -----
  - d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah; -----
  - e. Perintah penerbitan hak atas tanah; -----
  - f. Perintah untuk membatalkan penetapan tanah terlantar; dan
  - g. Amar yang menimbulkan akibat hukum terbitnya peralihan hak atau batalnya peralihan hak; -----
8. Pelaksanaan putusan Pengadilan dilaksanakan berdasarkan permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan setempat (Pasal 50 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan), adapun surat permohonan yang pembatalan yang dilengkapi dengan : -----
  - a. fotokopi identitas pemohon atau fotokopi identitas penerima kuasa dan surat kuasa apabila dikuasakan;-----
  - b. salinan resmi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang dilegalisir pejabat berwenang;-----
  - c. surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;-----
  - d. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi, dalam hal putusan Perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi; dan/atau; --
  - e. surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan, apabila diperlukan dapat dipersyaratkan oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabid atau Direktur yang bertanggungjawab menangani Perkara pada Dirjen; -----

9. Bahwa permohonan pembatalan yang diajukan oleh Pemohon (Joseph Boboy) melalui kuasanya Marthen L. Bessie, SH dengan surat tertanggal 17 Desember 2018, Perihal: Permohonan PEMBATALAN SHM NO.5650/Kel Oesapa Dan Pencabutan SK. Kanwil BPN No. 02/TBT/BPN.24/2014, Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA Nomor: 16/PDT.G/2018/PN.KPG tanggal 27 Maret 2018, beserta lampiran persyaratan utama berupa: -----

- 1) Fotokopi Identitas Joseph Boboy selaku Pemohon beserta Identitas Marthen L. Bessie, SH selaku kuasa dari Joseph Boboy;-----
- 2) Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA Nomor: 16/Pdt.G/2018/PN-KPG, tanggal 27 Maret 2018;-----
- 3) Surat Keterangan Inkracht dari Panitera Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor: W26.U1/2211/HT.04.10/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018;-----
- 4) Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, Surat Ukur Nomor:322/Oesapa/2015 atas nama Erwin Tanoni yang telah beralih kepada Nancy Yappy dan Christine Tansah;-----
- 5) Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor: 02/PBT/BPN.24/2014 Tanggal 16 April 2013 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 3643/Kelurahan Oesapa Atas Nama Sdr. Silvester Khanistan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Oesapa atas nama Nicodemus Biting Berek Masing-Masing Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Karena Terdapat Cacat Hukum Administratif Dalam Penerbitannya; dan; -----
- 6) Surat Pernyataan dari Joseph Boboy tanpa nomor tanggal 20 September 2019;-----

Selain melampirkan persyaratan di atas, Pemohon juga melampirkan putusan-putusan pengadilan terkait penerbitan obyek pembatalan Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 atas nama Erwin Tanoni yang telah beralih

Halaman 33 dari 118 Halaman Putusan No. 37/G/2020/PTUN.KPG



kepada Nancy Yappy dan Christine Tansah, dan juga beberapa data pendukung lainnya berupa: -----

- 1) Fotokopi Surat Pelepasan Hak tanpa nomor, tanggal 23 Juli 1984; -----
  - 2) Fotokopi Putusan Pengadilan Nomor:80/PDT/G/2000/PN-KPG Tanggal 21 Juni 2001; -----
  - 3) Fotokopi Putusan Pengadilan Nomor:92/PDT/G/2001/PN-KPG Tanggal 21 Nopember 2002;-----
  - 4) Fotokopi Putusan Nomor 69/Pdt.G/2001/PT.KPG;-----
  - 5) Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.3643/Oesapa/2002, Surat Ukur No.100/Oesapa/1999 an. Silvester Chanistan;-----
  - 6) Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.3643/Oesapa/2002, Surat Ukur No.101/Oesapa/1999 an. Nicodemus Biting Berek;-----
  - 7) Fotokopi Putusan Perlawanan Nomor 04/PDT/PLW/2004/PN KPG; -----
  - 8) Fotokopi Putusan Banding Nomor 71/PDT/2005/PTK;-----
  - 9) Fotokopi Putusan Kasasi Nomor 1386 K/PDT/2006;-----
  - 10) Fotokopi Putusan Peninjauan Kembali Nomor 414 PK/PDT/2009; -----
  - 11) Berita Acara Eksekusi Nomor 92/PDT.G/BA.EKS/2001/PN.KPG tanggal 18 Maret 2010;-----
  - 12) Putusan Perlawanan Nomor 110/PDT.PLW/2016/PN.KPG tanggal 11 Juli 2017;-----
  - 13) Putusan Perlawanan Nomor 110/PDT.PLW/2016/PN.KPG 12 Oktober 2016;-----
  - 14) Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 41/Pdt/2018/PT.KPG Tanggal 27 April 2018;-----
  - 15) Putusan Perkara Pidana Nomor: 02/PID.PRA/2018/PN.KPG tanggal 26 Februari 2018;-----
  - 16) Fotokopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 28/G/2017/PTUN.KPG Tanggal 13 Maret 2018; dan; ---
  - 17) Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 88/B/2018/PT.TUN.SBY Tanggal 26 Juli 2018; -
10. Atas permohonan yang diajukan oleh Joseph Boboy melalui kuasanya tersebut, Tergugat menindaklanjuti permohonan dengan mengirimkan surat panggilan menghadap, dengan Nomor 131/13-53.71/I/2019 kepada Marthen L.Bessie,SH selaku kuasa dari



Joseph Boboy untuk memberikan informasi terkait permohonan yang diajukan; -----

11. Pada tanggal 13 Februari 2019 Kantor Pertanahan Kota Kupang mengirimkan surat nomor 169/13.53.71-600/II/2019 tanggal 13 Februari 2019 kepada Nancy Yappi dan Christine Tansah (Para Penggugat) selaku pemegang sertipikat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015 dalam waktu 7 hari kepada Kantor Pertanahan Kota Kupang. Adapun surat telah dikirimkan sesuai dengan alamat para Penggugat dengan ekspedisi pengiriman JNE dan telah diterima oleh para Tergugat; -----
12. Bahwa setelah jangka waktu 7 hari dari kesempatan waktu yang telah diberika Para Tergugat tidak mengirimkan jawaban/ respon apapun dan tidak mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015 tersebut, maka pada tanggal 19 Februari 2019 Kantor Pertanahan mengeluarkan pengumuman Nomor 231/PENG-53.71.600/II/2019, yang pemasangan informasi tersebut melalui media massa (Koran Harian Timor Express Kupang) atas biaya Pemohon memenuhi ketentuan dengan Pasal 60 ayat 2 (dua) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Adapun isi pengumuman memberikan waktu selama 30 hari untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015 kepada Tergugat; -----
13. Dengan dipanggilnya Para Tergugat baik yang didahului oleh surat dan juga melalui pengumuman secara terbuka di media massa melalui koran sebagaimana telah dijelaskan di atas, **tindakan Tergugat telah memenuhi asas dengan cermat dan memenuhi asas publisitas dan keterbukaan**, dengan menunggu respon Para Penggugat dan telah memberikan waktu kepada para Penggugat untuk menghadap dan menyerahkan kembali sertipikat. Sehingga dalil Para Penggugat dalam gugatan pada angka 7 adalah **tidak benar dan mengada-ada**, sebab proses pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015 dilakukan dengan penuh keterbukaan dan memenuhi prosedur yang ditetapkan ketentuan peraturan-perundang-undangan yang berlaku;
14. Selanjutnya pada tanggal 19 Maret 2019 oleh Tergugat dikeluarkan Surat Pemberitahuan Identifikasi Bidang Tanah Nomor 319/13-



53.71/III/2019 kepada Pemohon, Lurah, Pemilik Sertipikat serta tetangga batas; Atas pemeriksaan bidang tanah tersebut, dibuatlah Berita Acara Tim Pemeriksaan Identifikasi Bidang Tanah No.451/BA/13.53.71/III/2019 Tanggal 25 Maret 2019, yang dalam kegiatan identifikasi bidang tersebut yang dihadiri oleh Pihak Kelurahan Oesapa tidak terdapat keberatan dari pemegang sertipikat; -----

15. Namun kemudian, setelah kegiatan identifikasi dilaksanakan, pada tanggal 25 Maret 2019, Para Penggugat melalui kuasanya Andreas Klomanghitis, SH.,M.Hum, mengirimkan surat Nomor 09/AKH/Pdt/III/2019, dengan Perihal pengembalian/penetapan batas dilampiri dengan Foto copy Putusan Tata Usaha Negara Nomor 28/G/2017/PTUN.KPG, Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 88/B/2018/PT.TUN.SBY serta Foto copy Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 618 K/TUN/2018 Tanggal 27 November 2018. Menindaklanjuti surat tersebut, untuk memastikan apakah objek perkara dalam Putusan Tata Usaha Negara Nomor 28/G/2017/PTUN.KPG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 88/B/2018/PT.TUN.SBY Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 618 K/TUN/2018 Tanggal 27 November 2018 sesuai dengan objek perkara perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.KPG maka dikeluarkan Surat Pemberitahuan Identifikasi/Pemeriksaan Bidang Tanah Nomor 557-1/13-53.71/V/2019 tanggal 29 Mei 2019; -----

16. Pada tanggal 12 Juni 2019, pada pemeriksaan bidang tanah untuk memastikan obyek yang dimaksudkan, tidak dapat terlaksana karena dihalangi oleh Sdr. Joseph Boboy yang menguasai bidang tanah dimaksud, sehingga berakhir ricuh sehingga pihak keamanan meminta supaya pemeriksaan bidang tanah dihentikan;-----

17. Pada tanggal 2 Desember 2019, Nancy Yappy mengirimkan surat kepada Kantor Pertanahan Kota Kupang dengan perihal Penjelasan dan Penegasan atas Kepemilikan Sertipikat No.5650.Kel Oesapa, a.n NANCY YAPPY dan Permohonan untuk dapat melakukan penetapan batas ulang. Untuk menghindari terulangnya kejadian pada tanggal 12 Juni 2019, Tergugat mengirimkan surat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan



Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor MP.02.02/39.1-53.71/I/2020 Tanggal 13 Januari 2020 dengan perihal Permohonan Petunjuk Pembatalan Sertipikat yang diajukan oleh Sdr. Joseph Boboy untuk Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa /2015 an.Erwin Tanoni yang telah beralih menjadi milik Nancy Yappy dan Christine Tansah disertai dengan Laporan Penyelesaian Perkara Perdata Nomor:MP.02.02/39-53.71/I/2020 Tanggal 13 Januari 2020, yang juga menyampaikan berkas-berkas terkait baik dari pemohon pembatalan (joseph Boboy) maupun data dari pemegang sertipikat (Para Penggugat).;-----

18. Atas hal tersebut, Tergugat telah meminta petunjuk dan arahan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur melalui surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: MP.02.02/39.1-53.71/I/2020 Tanggal 13 Januari 2020 dengan Perihal: Mohon Petunjuk, yang isinya permohonan petunjuk atas permohonan pembatalan yang diajukan oleh Joseph Boboy untuk pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa /2015 an.Erwin Tanoni yang telah beralih menjadi milik Nancy Yappy dan Christine Tansah dengan lampiran seluruh berkas permohonan beserta putusan-putusan terkait;-----

19. Pada tanggal 17 Maret 2020, melalui surat dengan nomor:MP.01.02/311-53/III/2020, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur balasan/ tanggapan surat sebagai berikut:-----

1. Pelajari dan teliti masalahnya dengan baik dan benar;-----
2. Sebelum meminta petunjuk sebaiknya dilakukan kajian dan telaahan staf terkait dengan Permohonan Pembatalan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;-----
3. Bahwa berdasarkan kajian dan pertimbangan Saudara tersebut baru kami lakukan gelar kasus di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur; --

20. Lebih lanjut, melalui suratnya tertanggal 31 Maret 2020, dengan nomor: MP.02.02/354 -53/III/2020, dengan Perihal: Permohonan Petunjuk Pembatalan Sertipikat Yang diajukan oleh Sdr. Joseph



Boboy untuk Pembatalan Sertipikat Yang Diajukan oleh Sdr. Joseph Boboy untuk Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015 An. Erwin Tanoni Yang telah beralih kepada Nancy Yappy dan Christine Thansah, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur memberikan arahan dan petunjuk sebagai berikut: -----

1. Pelaksanaan putusan pengadilan merupakan tindak lanjut atas lembaga peradilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap terkait dengan pembatalan hak atas tanah maka perlu memperhatikan perintah amar putusan (vide Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan); -----
  2. Kewenangan Pelaksanaan Pembatalan Hak Atas Tanah dan/atau Sertipikat Hak atas Tanah berkaitan dengan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu merupakan Kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang sesuai dengan Pasal 56 ayat (1) dan ayat (2) point (a) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyebutkan: "Jika Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan." Dengan demikian untuk Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 An. Sdr. Erwin tanoni yang telah dialihkan kepada Nancy Yappy dan Christine Thansah, dengan ini kami kembalikan untuk menjadi kewenangan saudara; -----
  3. Melaporkan hasil pembatalan Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 an.Erwin Tanoni yang telah beralih menjadi milik Nancy Yappy dan Christine Tansah dalam waktu yang tidak terlalu lama; -----
21. Demikian pula dalam proses pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, Atas Nama Nancy Yappy Dan Christine Tansah, Tergugat turut memperhatikan Surat dari Wakil Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia yang ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional tanggal 10 Februari 2020, Nomor: 6/WK.MA.Y/II/2020,  
Perihal: Permasalahan Pertanahan Yang Menjadi Objek Sengketa  
di Lembaga Peradilan, yang pada angka ke 2 dalam isi surat  
tersebut menyatakan:-----

2. Bahwa untuk memahami wewenang Badan Peradilan Tata  
Usaha Negara dan Badan Peradilan Umum dalam memeriksa  
dan memutus sengketa hukum di bidang pertanahan, dapat  
dipahami sebagai berikut.; -----

a. Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut  
kewenangan prosedur dan substansi dalam penerbitan  
surat pemberian hak atas tanah dan atau sertifikat hak  
atas tanah, maka hal demikian menjadi wewenang Badan  
Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah  
dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang  
Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986  
tentang Peradilan Tata Usaha Negara dalam Pasal 47  
mengatur tentang kompetensi PTUN dalam sistem  
peradilan di Indonesia yaitu bertugas dan berwenang  
memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata  
usaha negara;-----

b. Bahwa apabila sengketa pertanahan tersebut menyangkut  
kepemilikan hak atas tanah, maka hal demikian tersebut  
menyangkut kepemilikan hak atas tanah, maka hal  
demikian menjadi wewenang dari Badan Peradilan  
Umum;-----

3. Bahwa dari uraian point 1 dan point 2, dapat disimpulkan bahwa  
kompetensi absolut dari tiap lingkungan peradilan dalam  
menangani sengketa pertanahan adalah jelas;-----

4. Bahwa terhadap adanya putusan Tata Usaha Negara yang  
bertentangan dengan putusan perdat terkait masalah  
kepemilikan, maka putusan Tata Usaha Negara mengacu  
pada putusan perdata; -----

22. Atas dasar arahan dan petunjuk Kepala Kantor Wilayah Badan  
Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur tertanggal 31  
Maret 2020, dengan nomor: MP.02.02/354 -53/III/2020, dan  
memperhatikan surat Surat dari Wakil Ketua Mahkamah Agung  
Republik Indonesia yang ditujukan kepada Menteri Agraria dan

Halaman 39 dari 118 Halaman Putusan No. 37/G/2020/PTUN.KPG



Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 10 Februari 2020 sebagaimana telah diuraikan Tergugat di atas, maka pelaksanaan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 atas nama Erwin Tanoni yang telah beralih kepada Nancy Yappy dan Christine Tansah dilanjutkan dengan pelaksanaan kegiatan Gelar /Paparan secara internal pada tanggal 02 April 2020, yang dituangkan dalam Berita Acara Pelaksanaan Paparan Penyelesaian perkara Perdata dalam Putusan Nomor: 16/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 27 Maret 2018 tentang Tanah Seluas: 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang) Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, antara Joseph Boboy Melawan Jenny Un, Nomor: 57/BA-53.71.MP.01.03/IV/2020; -----

23. Selanjutnya dengan memperhatikan Putusan perkara perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/ PN.Kpg Majelis Hakim yang telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas tanah sengketa Jl. Timor Raya Kel. Oesapa Kota Kupang, yang dalam pemeriksaan pada pokoknya diperoleh fakta (tercantum pada halaman 14 dari putusan perkara Perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/ PN.Kpg tanggal 27 Maret 2018) bahwa: -----

- Luas tanah sengketa adalah 75 M<sup>2</sup> x 50 M<sup>2</sup> yang juga merupakan obyek sengketa dalam perkara No. 92/Pdt.G/2002/PN Kpg yang telah dikuasai;-----
- Sedangkan bagian tanah sengketa seluas 35 M<sup>2</sup> x 50 M<sup>2</sup> (daerah yang diarsir dalam gambar PS) adalah tanah sengketa dalam perkara Perdata 110/Pdt.Plw/2016/PN.Kpg yang merupakan perlawanan terhadap eksekusi perkara No. 92/Pdt.G/2001/PN Kpg; -----
- Batas-batas tanah sengketa adalah:-----
  - Sebelah Utara dengan Jalan Raya Kupang- Tarun (Jalan Timor Raya);-----
  - Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah Habel Boboy sekarang tanah Nikodemus Biting Berek;--
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Suratim; -----
  - Sebelah Timur dahulu berbatasan dengan tanah Habel Boboy sekarang Silvester Khanistan;-----



24. Kemudian, pada halaman 17 dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 27 Maret 2018 pada bagian Tentang Pertimbangan Hukum, Hakim menimbang bahwa:-----  
“Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 4, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena telah terbukti kalau Joseph Johanis Un (alm) telah wanprestasi karena tidak melunasi sisa harga pembayaran harga tanah tersebut dalam Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 23 Juli 1984 dan Perjanjian tersebut patut untuk dinyatakan Batal Demi Hukum, maka konsekuensi yuridisnya bahwa Joseph Johanis Un (alm) tidak mempunyai hak yang sah atas bidang tanah dalam perjanjian tersebut, dan oleh karenanya semua bentuk peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Joseph Johanis Un (alm) atau ayah Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 23 Juli 1984 antara Habel Boboy (alm) sebagai Pihak Penjual dengan Joseph Johanis Un (alm) sebagai Pihak Pembeli, kepada siapapun harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, maka petitum ini dapat dikabulkan”.; -----

25. Bahwa dikaitkan dengan pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara Perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 27 Maret 2018 di atas, dalam amar putusannya pada nomor 4 dan 5:-----

4. Menyatakan Perjanjian Pelepasan Hak tanpa Nomor, tanggal 23 Juli 1984 yang dibuat Habel Boboy (alm) sebagai Pihak Penjual dengan Joseph Johanis Un (alm) sebagai Pihak Pembeli atas sebidang tanah seluas 75 x 50 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah, Daerah Tingkat II Kupang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan raya Kupang-Tarus;
- Sebelah Timur dengan tanah Habel Boboy;
- Sebelah Selatan dengan tanah Habel Boboy;
- Sebelah barat dengan tanah Habel Boboy;

Adalah Batal Demi Hukum dengan segala akibat hukumnya;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Joseph Johanis Un (alm) atau ayah Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Pelepasan Hak tanpa Nomor, tanggal 23 Juli 1984 antara Habel Boboy (alm)



sebagai Pihak Penjual dengan Joseph Johanis Un (alm) sebagai Pihak Pembeli, kepada siapapun harus dinyatakan tidak sah dan dinyatakan batal demi hukum;-----

26. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat dalam perkara Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg dan dikaitkan dengan pertimbangan hakim dan juga amar putusan, Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015 atas nama Erwin Tanoni yang telah beralih kepada Nancy Yappy dan Christine Thansah (Para Penggugat) merupakan sertipikat yang diterbitkan dari hasil eksekusi perkara perdata Nomor 92/Pdt.G/2001/PN.Kpg beserta hasil pelaksanaan eksekusi yang termuat dalam dengan Berita Acara Eksekusi Nomor 92/PDT/BA.Eks/2001/PN-KPG tanggal 18 Maret 2010, yang membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3643/Kelurahan Oesapa atas nama Sdr. Silvester Khanistan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Oesapa atas nama Nicodemus Biting Berek.;-----

Dengan demikian, dalam rangka melaksanakan amar putusan pengadilan perkara perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/ PN.Kpg tanggal 27 Maret 2018 melalui permohonan yang telah diajukan oleh Joseph Boboy (Tergugat II Intervensi) selaku pemenang perkara, maka Tergugat menindaklanjuti permohonan dan melaksanakan mekanisme pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015 atas nama Erwin Tanoni yang telah beralih kepada Nancy Yappy dan Christine Thansah, dengan telah pula memperhatikan petunjuk dan arahan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam suratnya tertanggal 31 Maret 2020, nomor: MP.02.02/354 - 53/III/2020, dengan perihal: Perihal: Permohonan Petunjuk Pembatalan Sertipikat Yang diajukan oleh Sdr. Joseph Boboy untuk Pembatalan Sertipikat Yang Diajukan oleh Sdr. Joseph Boboy untuk Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015 An. Erwin Tanoni Yang telah berlaih kepada Nancy Yappy dan Christine Thansah; -----

27. Atas gelar yang telah dilaksanakan tersebut, proses pembatalan dilanjutkan dan diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor:24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020, tanggal 27 Mei 2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik



Nomor 5650/Oesapa/2015, Atas Nama Nancy Yappy Dan Christine Tansah, Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak Di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, yang menjadi obyek gugatan dalam sengketa ini; -----

28. Bahwa penerbitan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor:24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020, tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, Atas Nama Nancy Yappy Dan Christine Tansah, Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak Di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap pada tanggal 27 Mei 2020 bukan merupakan hari libur/ tanggal merah, berdasarkan Surat Edaran Sekterariat Jenderal atas nama Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor: KP.03/622-100/IV/2020 tanggal 15 April 2020, Perihal: Hari Libur Nasional dan Cuti Bersama Tahun 2020, yang ditujukan kepada seluruh pejabat dalam struktural Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional menyebutkan bahwa ketentuan cuti bersama tahun 2020 dalam rangka perayaan Hari Raya Idul Fitri Tahun 1441 H hanya 1 hari, yaitu pada tanggal 22 Mei dan dilanjutkan libur Hari Raya Idul Fitri Tahun 1441 H selama dua hari, mulai dari tanggal 24 Mei 2020 s/d 25 Mei 2020. Sehingga mulai tanggal 26 Mei dan seterusnya seluruh Kantor Pertanahan tetap melaksanakan operasional dan pelayanan, termasuk pada tanggal 27 Mei 2020. Berdasarkan penjelasan di atas, indikasi konspirasi dan dipalsukan sebagaimana yang dituduhkan Para Penggugat pada angka 18 huruf g adalah tidak benar dan sangat mengada-ada; -----

29. Bahwa ketentuan dalam Pasal 13 Ayat (1) s/d Pasal 35 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan sebagaimana yang di dalilkan Para Penggugat dalam positanya pada angka 12 mulai halaman 11 s/d halaman 12, tidak menjadi landasan Tergugat dalam melaksanakan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, sebab ketentuan



Pasal 13 Ayat (1) s/d Pasal 35 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan tersebut merupakan pembatalan hak atas tanah dalam mekanisme penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan. Sedangkan tindakan Tergugat dalam hal ini merupakan pelaksanaan amar putusan pengadilan sebagaimana yang diatur dalam ketentuan lebih lanjut pada Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yakni pelaksanaan amar Putusan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA dalam Perkara Perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 27 Maret 2018 antara Joseph Boboy melawan Jenny Un yang telah berkekuatan hukum tetap dengan Surat Keterangan Inkracht dari Panitera Pengadilan Negeri Klas I A Kupang Nomor: W26.U1/2211/HT.04.10/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018;-----

30. Bahwa terkait ketentuan dalam Pasal 56 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, sebagaimana telah dijelaskan Tergugat pada angka 19 di atas, maka proses pembatalan dilanjutkan oleh Tergugat. Terkait ketentuan dalam Pasal 58 ayat (2) huruf a: Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan, telah Tergugat jelaskan pula pada uraian Tergugat pada angka 20 di atas; -----
31. Mengenai ketentuan dalam Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, terkait dengan laporan polisi yang dilaporkan oleh Para Penggugat pada 7 april 2020 yang didalilkan yang didalilkan Para penggugat dalam posita angka 5 halaman 7, tidak terdapat permintaan blokir Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 atas nama Erwin Tanoni yang telah beralih kepada Nancy Yappy dan Christine Tansah, dan Tergugat baru mengetahui bahwa terdapat laporan penyerobotan tersebut dari Surat, Direktur Reserse Kriminal Umum Polda NTT kepada Tergugat tertanggal 23 Juni 2020 dengan Nomor: B/2283/VI/Res.1.2/2020/Ditreskrimum terkait dengan laporan dari Sdr.Nancy Yappy tentang dugaan adanya tindak pidana



penyerobotan tanah. Pihak Polda NTT memohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang agar menunjuk salah satu staf yang berkompeten dalam proses penerbitan dan pembatalan sertipikat. Kemudian, Pada tanggal 7 Juli 2020, Pihak Penyidik dari Polda NTT mendatangi Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk melakukan klarifikasi terkait dengan laporan dari Para Penggugat tentang dugaan adanya tindak pidana penyerobotan. Dalam hal ini Penyidik ingin meminta keterangan mengenai proses proses pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/2015 an.Sdr Nancy Yappy dan Sdr. Christine Tansah. Proses Klarifikasi dan pemberian keterangan tersebut diwakili oleh Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kota Kupang, Sdr.Mikael Agung Melburan, SH; -----

32. Bahwa berdasarkan seluruh rangkaian penjelasan yang telah Tergugat sampaikan di atas, maka perbuatan Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang dalam pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 atas nama Erwin Tanoni yang telah beralih kepada Nancy Yappy dan Christine Tansah da menerbitkan obyek sengketa telah memenuhi ketentuan dalam Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang diatur dalam Pasal 49 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, dan tindakan Tergugat juga telah memenuhi Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Penjelasan tentang Pasal 53 ayat (2) huruf b, menyatakan : yang dimaksud dengan “asas-asas umum pemerintahan yang baik “ adalah meliputi asas:“- kepastian hukum; - tertib penyelenggaraan Negara; - keterbukaan; - proporsionalitas; - profesionalitas dan akuntabel” sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 1999, tentang penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme; -----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut :-----



**I. DALAM EKSEPSI :**

Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat dalam menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor:24/SK-53.71.MP.01.03/V /2020, tanggal 27 Mei 2020 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, Atas Nama Nancy Yappy Dan Christine Tansah, Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak Di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap adalah telah sesuai prosedur dan sah menurut hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 49 s/d Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan; -----
3. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard); dan; -----
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini;-----

Menimbang, bahwa pada pemeriksaan persiapan tanggal 10 September 2020, calon pihak ketiga atas nama Josephin Theodora Juniar Boboy yang diwakili oleh kuasa hukumnya 1. Marthen L. Bessie, S.H., 2. Adi Kristinten Bullu, S.H., 3. Joseph Hutapara Passar, S.H., M.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 September 2020, telah hadir dengan menyerahkan surat permohonan intervensi tertanggal 10 September 2020 kepada Majelis Hakim dan melampirkan fotokopi Objek Sengketa *in litis*, yang pada pokoknya dalam surat permohonan tersebut Josephin Theodora Juniar Boboy menyatakan berkeinginan untuk masuk sebagai pihak dalam perkara ini guna mempertahankan kepentingan dan haknya terhadap Objek Sengketa;-----

Menimbang, bahwa terkait dengan permohonan intervensi tersebut, Majelis Hakim telah mengambil sikap dalam Putusan Sela Nomor : 37/G/2020/PTUN.KPG yang diucapkan dalam persidangan secara elektronik pada hari Jumat tanggal 11 September 2020, yang mana setelah bermusyawarah Majelis Hakim mengabulkan permohonan intervensi dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JOSEPHIN THEODORA JUNIAR BOBOY dan mendudukkannya sebagai Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 37/G/2020/PTUN.KPG yang sedang diperiksa oleh Pengadilan; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah menanggapi dengan mengajukan Jawaban tertanggal 17 September 2020 yang diunggah pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 17 September 2020 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi : -----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil atau alasan-alasan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi; -----

2. Bahwa yang dijadikan objek sengketa oleh Para Penggugat dalam perkara a quo adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 24/ SK-53.71.MP.01.03N/ 2020 tanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5650/OEsapa/ 2015 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAN, tanah seluas 3.698 M2 (1 Bidang), terletak di Kelurahan OEsapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap; -----

3. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada angka I dan II mendalilkan tentang objek sengketa-----

dst; Dapat kami menanggapi / jawaban dan bantahan sebagai berikut :---- Bahwa sesuai amanat Pasal 56 ayat 3 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor:9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : (3). Gugatan dapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan oleh Penggugat"; -----

Bahwa dalil Para Penggugat pada angka II menguraikan bahwa pada tanggal 23 Juli 2020 Para Penggugat baru mengetahui dari Penyidik POLDA NTT atas nama Mahmud namun objek sengketa tidak dilampirkan dalam Gugatannya, sehingga dengan demikian maka telah terbukti bahwa gugatan Para Penggugat tidak memenuhi



syarat yang diamanatkan oleh Pasal 56 ayat 3 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor:9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi : (3). Gugatan dapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan oleh Penggugat" maka dengan demikian Gugatan Para Penggugat patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

1. Bahwa segala sesuatu yang terurai dalam Eksepsi sebagaimana tersebut di atas mohon dianggap dan telah masuk sebagai jawaban dalam pokok perkara a quo, selanjutnya Tergugat II Intervensi secara tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara nyata dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi; -----
2. Bahwa Para Penggugat, dalam gugatannya pada Angka Romawi IV dan Romawi V mendalilkan tentang Kepentingan Penggugat dan Posita/ Alasan gugatan dst; Dapat kami menanggapi/ menjawabnya sebagai berikut: -----
  - Bahwa dalil Para Penggugat, tersebut tidak dan tidak beralasan hukum sebab sebelum Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 24/ SK-53.71.MP.01.03N/ 2020 tanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor: 5650/ OEsapa/ 2015 atas nama NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, tanah seluas 3.698 M2 (1 Bidang), terletak di Kelurahan OEsapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai Pelaskaana Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap, telah mempelajari pula dokumen-dokumen yang berkaitan hukumnya dengan proses penerbitan objek sengketa dalam perkara a quo; -----
  - Bahwa berdasarkan kronologis terbitnya Sertifikat Hak Milik 5650/ OEsapa awalnya atas nama ERWIN TANONI, dapat dijelaskan sebagai berikut : -----
  - Bahwa berdasarkan Surat Pelepasan Hak tanpa Nomor ? Tanggal 23 Juli 1984 yang dibuat antara HABEL BOBOY (alm)



sebagai Pihak Penjual dan Joseph Johanis Un (alm) sebagai Pihak Pembeli, yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi masing-masing : O.D. NITBANI, SH, selaku Hakim Pada Pengadilan Negeri Kupang dan B. Malelak, SH. Sebagai Sekretaris Panitera Pada Pengadilan Negeri Kupang dan diketahui oleh L.P. SIREGAR, SH, selaku Pejabat Sementara Ketua Pengadilan Negeri Kupang; -----

- Bahwa didalam Surat Pelepasan Hak tanpa Nomor? Tanggal 23 Juli 1984 yang dibuat antara HABEL BOBOY (alm) sebagai Pihak Penjual dan Joseph Johanis Un (alm) sebagai Pihak Pembeli, yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi masing-masing : O.D. NITBANI, SH, selaku Hakim Pada Pengadilan Negeri Kupang dan B. Malelak, SH. Sebagai Sekretaris Panitera Pada Pengadilan Negeri Kupang dan diketahui oleh L.P. SIREGAR, SH, selaku Pejabat Sementara ketua pengadilan Negeri Kupang tersebut didalam Surat Pelepasan Hak tersebut disebutkan hak dan kewajiban mengenai harga tanah seluruhnya sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan telah dipanjar oleh Joseph Johanis Un (alm) dengan perincian panjar pertama sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) bukti kwitansi akan diajukan sebagai bukti, sisanya sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), dan dari sisa harga tanah tersebut Joseph Johanis Un (alm) telah mengangsur/ mencicil sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sesuai bukti kwitansi akan diajukan sebagai bukti, sedangkan sisanya sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) yang sampai saat ini belum terbayar atau belum dilunasi oleh Joseph Johanis Un (alm) atau ahli warisnya yang sah; -----
- Bahwa dalam menjalankan Surat Pelepasan Hak tanpa Nomor ? Tanggal 23 Juli 1984 yang dibuat antara HABEL BOBOY (alm) sebagai Pihak Penjual dan Joseph Johanis Un (elm) sebagai Pihak Pembeli, yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi masing-masing : O.D. NITBANI, SH, selaku Hakim Pada Pengadilan Negeri Kupang dan B. Malelak, SH. Sebagai Sekretaris Panitera Pada Pengadilan Negeri Kupang dan



diketahui oleh L.P. SIREGAR, SH, selaku Pejabat Sementara Ketua Pengadilan Negeri Kupang tersebut, namun belum diproses haknya untuk atas nama Joseph Johanis Un (alm), namun dalam menjalankan surat pelepasan hak tersebut di atas beberapa tahun kemudian HABEL BOBOY (alm) dan JOSEPH JOHANIS UN (alm) meninggal dunia; -----

- Bahwa setelah Joseph Johanis Un (alm) dan Habel Boboy (alm) meninggal dunia, maka salah seorang keluarga Joseph Johanis Un (alm) yang bernama SOFYAN UN dan ERWIN TANONI mengaku bahwa tanah dimaksud dalam Surat Pelepasan Hak tanpa Nomor? Tanggal 23 Juli 1984 yang dibuat antara HABEL BOBOY (alm) sebagai Pihak Penjual dan Joseph Johanis Un (alm) sebagai Pihak Pembeli, yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi masing-masing : O.D. NITBANI, SH, selaku Hakim Pada Pengadilan Negeri Kupang dan B. Malelak, SH. Sebagai Sekretaris Panitera Pada Pengadilan Negeri Kupang dan diketahui oleh L.P. SIREGAR, SH, selaku Pejabat Sementara Ketua Pengadilan Negeri Kupang, telah dibei dari Joseph Johanis Un (aim), SOFYAN UN dan ERWIN TANONI dengan menggunakan/ memakai Surat Pelepasan Hak tanpa Nomor? Tanggal 23 Juli 1984 yang dibuat antara HABEL BOBOY (aim) sebagai Pihak Penjual dan Joseph Johanis Un (alm) sebagai Pihak Pembeli, yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi masing-masing : O.D. NITBANI, SH, selaku Hakim Pada Pengadilan Negeri Kupang dan B. Malelak, SH. Sebagai Sekretaris Panitera Pada Pengadilan Negeri Kupang dan diketahui oleh L.P. SIREGAR, SH, selaku Pejabat Sementara Ketua Pengadilan Negeri Kupang mengajukan Gugatan terhadap Para ahli waris HABEL BOBOY (alm) dalam perkara Perdata Nomor: 80/PDT/G/ 2000/PN. KPG dengan amar Putusan berbunyi sebagai berikut: "MENYATAKAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA".; -----
- Kemudian pada tahun 2001 SOFYAN UN dan ERWIN TANONI dengan menggunakan / memakai kembali Surat Pelepasan Hak tanpa Nomor? Tanggal 23 Juli 1984 yang dibuat antara HABEL BOBOY (alm) sebagai Pihak Penjual dan Joseph Johanis Un (alm) sebagai Pihak Pembeli, yang disaksikan oleh 2 (dua)



orang saksi masing-masing : NITBANI, SH, selaku Hakim Pada Pengadilan Negeri Kupang dan B. Malelak, SH. Sebagai Sekretaris Panitera Pada Pengadilan Negeri Kupang dan diketahui oleh L.P. SIREGAR, SH, selaku Pejabat Sementara Ketua Pengadilan Negeri Kupang mengajukan Gugatan terhadap Para ahli waris HABEL BOBOY (alm) dalam Perkara Perdata Nomor: 92/PDT/G/ 2001/ PN. KPG dengan amar Putusan berbunyi sebagai berikut : "Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian : -----

- Bahwa berdasarkan Putusan perkara Perdata Nomor: 92/PDT/G/ 2001/ PN. KPG tersebut para ahli waris dari HABEL BOBOY (alm) melakukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Kupang, sehingga Pengadilan Tinggi Kupang dalam mengadili Psesuai erkara a quo dengan Putusan Nomor: 69/ PDT/ 2003/ PTK dengan amar Putusan berbunyi sebagai berikut : " Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang; ----
- Bahwa dengan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 69/ PDT/, 2003/ PTK yang amar Putusan berbunyi sebagai berikut:" Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang, namun para ahli waris HABEL BOBOY (alm) tidak melakukan upaya hukum kasasi, sehingga Putusan Perkara Perdata Nomor: 92/ PDT/G/ 2001/ PN. KPG tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap; -----
- Bahwa setelah Putusan Perkara Perdata Nomor: 92/ PDT/G/ 2001/ PN. KPG tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka pada tahun 2004 Pengadilan Negeri Kupang hendak melakukan eksekusi atas tanah obyek sengketa a quo, namun ditangguhkan pelaksanaan eksekusi oleh karena terdapat pihak ketiga yang melakukan upaya hukum Perlawanan, yaitu JONETA BITING BEREK sebagai Pelawan melawan NURHAYATI UN, dkk, sebagai Terlawan dalam Perkara Perdata Nomor: 04/ PDT./PLW/ 2004/ PN. KPG, dengan amar Putusan berbunyi sebagai berikut" Mengabulkan Gugatan Pelawan"; -----
- Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor: 04/ PDT./PLW/ 2004/ PN. KPG, dengan amar Putusan "Mengabulkan Gugatan Pelawan", maka NURHAYATI UN , dkk



melakukan upaya hukum banding ke Pengadilan Tinggi Kupang, sehingga Pengadilan Tinggi Kupang telah memeriksa dan mengadili perkara a quo dengan Perkara Nomor: 71/PDT/2005/ PTK, dengan amar Putusan berbunyi sebagai berikut : Mengabulkan Perlawanan Pelawan Untuk sebagian: ---

- Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 71/PDT/ 2005/ PTK, maka ERWIN TANONI melakukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung R.I. dan teregis dalam Perkara Perdata Nomor: 1368 K/ PDT/ 2006 dengan amar Putusannya sebagai berikut : Menolak Perlawanan pelawan"; -----
- Bahwa dengan menolaknya permohonan Kasasi dari Pelawan dalam Perkara Perlawanan dalam Perkara Perdata Nomor: 04! PDT PLW/ 2004/ PN KPG, maka Perkara Perdata Nomor: 92/PDT.G/ 2001/ PN. KPG tersebut telah berkekuatan hukum tetap; -----
- Bahwa pada tanggal 18 Maret 2010 obyek sengketa dalam Perkara a quo dengan Nomor: 92/ PDT.G/ 2001/ PN. KPG tersebut telah berkekuatan hukum tetap, dan kemudian Pengadilan Negeri Kupang melakukan eksekusi atas obyek perkara tersebut, hal ini sesuai Berita Acara Eksekusi Nomor: 92/ PDT. BA. EKS/ 2001! PN. KPG tersebut, namun dalam pelaksanaa eksekusi tersebut terdapat kekeliruan dalam melaksanakan eksekusi yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kupang, maka pada tahun 2016 Silvester Chanistan selaku salah satu pihak dalam Perkara Perdata Nomor: 92/PDt.G/ 2001/ PN. KPG tersebut melakukan Upaya Hukum Perlawanan terhadap Berita Acara Eksekusi Nomor: 92/ PDT. BA. EKS/ 2001/ PN. KPG , sehingga terdapat pada Register Pengadilan Negeri Kupang dalam Perkara Perdata Nomor: 110/ PDT.PLW/ 2016/ PN. KPG dengan amar Putusan berbunyi sebagai berikut: "Menyatakan Mengabulkan Perlawanan dari SILVESTER CHANISTAN dengan Verstek; ----
- Bahwa sesuai berdasarkan Putusan Verstek Nomor: 110/PDT.PLW/ 2016 / PN. KPG tersebut, maka NURHAYATI UN dan ERWIN TANONI , dkk, melakukan upaya Hukum Verzet terhadap Putusan Verstek Nomor: 110/ PD/PLW/ 2016/



PN. KPG tersebut, dan telah terregis kembali dalam Perkara Perdata Nomor: 110/ PDT.PLW/ 2016/ PN. KPG , dengan amar Putusan berbunyi sebagai berikut: Menyatakan Gugatan Perlawanan SILVESTER CHANISTAN beralasan hukum; -----

- Bahwa berdasarkan Putusan Verzet Perkara Perdata Nomor: 110/ PDT.PLW/ 2016/ PN. KPG tersebut, maka pada tahun 2018 NURHAYATI UN, ERWIN TANONI, dkk melakukan upaya Hukum banding ke Pengadilan Tinggi Kupang, sehingga Pengadilan Tinggi Kupang telah memeriksa dan memutuskan perkara tersebut pada tingkat banding dalam Perkara Perdata Nomor: 41/ PDT/ 2018/ PT KPG dengan amar Putusan berbunyi sebagai berikut: Menyatakan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 110/ PDT. PLW/ 2016/ PN. KPG tersebut;-----
- Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang dalam Perkara Perdata Nomor: 41/ PDT/ 2018/ PT KPG tersebut, ERWIN TANONI melakukan Upaya Hukum kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Kupang tersebut dalam Perkara Perdata Nomor: 41/ PDT/ 2018/ PT KPG tersebut yang kini sementara dalam proses pemeriksaan pada Mahkamah Agung R.I di Jakarta; -----
- Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian dalam Putusa- Putusan sebagaimana tersebut di atas, maka salah satu ahli waris dari HABEL BOBOY (alm) yang bernama JOSEPH BOBOY (alm) pada saat itu meneliti kembali Surat Pelepasan Hak tanpa Nomor? Tanggal 23 Juli 1984 yang dibuat antara HABEL BOBOY (alm) sebagai Pihak Penjual dan Joseph Johanis Un (alm) sebagai Pihak Pembeli, yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi masing-masing : O.D. NITBANI, SH, selaku Hakim Pada Pengadilan Negeri Kupang dan B. Malelak, SH. Sebagai Sekretaris Panitera Pada Pengadilan Negeri Kupang dan diketahui oleh L.P. SIREGAR, SH, selaku Pejabat Sementara Ketua Pengadilan Negeri Kupang, ditemukan adanya Ingkar Janji (WANPRESTASI ) dari JOSEPH JOHANIS UN (alm) kepada HABEL BOBOY (alm), sehingga JOSEPH BOBOY (alm) sebagai salah satu ahli waris yang sah dari HABEL BOBOY (alm) sebagai Pihak Penggugat mengajukan



Gugatan WANPRESTASI terhadap JENNY UN sebagai Tergugat yang selaku Ahli waris dari JOSEPH JOHANIS UN (aim) dalam Perkara Perdata Nomor: 16/ PDT.G/ 2018/ PN. KPG tanggal 27 Maret 2018 yang amar putusannya sebagai berikut : -----

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir; -----
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek; -----
3. Menyatakan menurut hukum bahwa JOSEPH BOBOY (Penggugat) adaiiah saiah satu ahli waris yang sah dari HABEL BOBOY (alm); -----
4. Menyatakan Perjanjian Pelepasan Hak Tanpa Nomor, tanggal 24 Juli 1984 yang dibuat antara HEBL BOBOY (aim) sebagai Pihak Penjual dengan JOSEPH JOHANIS UN (alm) sebagai Pihak Pembeli atas sebidang tanah seluas 75 X 50 M2 yang terletak di Kelurahan OEsapa, Kecamatan Kupang Tengah, Daerah Tingkat II Kupang, dengan batas – batas sebagai berikut : -----
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya - Kupang Tarus; -----
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Habel Boboy;----
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Habel Boboy; -----
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah habel Boboy;Adalah Batal Demi Hukum Dengan Segala Akibat Hukumnya; -----
5. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Joseph Johanis Un (alm) atau ayah Tergugat berdasarkan surat perjanjian pelepasan hak tanpa nomor, tanggal 23 Juli 1984 antara Habel Boboy (alm) sebagai pihak penjual dengan Joseph Johanais Un (alm) sebagai pihak pembeli, kepada siapapun harus dinyatakan tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum; -----



6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 785.000,- (tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah); -----
7. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya; --
3. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 16/PDT.G/ 2018/ PN. KPG tanggal 27 Maret 2018 tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan SURAT KETERANGAN NOMOR : W26.U1/ 221/ HT. 04.10/ VII/ 2018 tanggal 23 Juli 2018 tersebut; -----
4. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 16/PDT.G/ 2018/ PN. KPG tanggal 27 Maret 2018 tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan SURAT KETERANGAN NOMOR : W26.U1/ 221/ HT. 04.10/ VII/ 2018 tanggal 23 Juli 2018 tersebut; maka Sertifikat Hak Milik Nomor: 5650/ Kel . OEsapa, tanggal 23 Juni 2015 , Surat Ukur Nomor: 322/ OEsap[a/ 2015, tanggal 09 April 2015, seluas 3.698 M2 (tiga ribu enam ratus Sembilan puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas : Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Timor Raya, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Silvester Chanistan, Sebelah Selatan berbatasan dengan Silvester Chanistan dan Nicodemus Biting berek, Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jalan, semula tercatat atas nama ERWIN TANONI yang telah diperjualbelikan kepada NANCY YAPPY dan CHRISTINE TANSAH, yang didasari Surat pelepasan hak tanpa Nomor? Tanqqal 23 Juli 1984 yang dibuat antara HABEL BOBOY (alm),sebaqai Pihak penjual dan Joseph Johanis Un (alm) sebagai Pembeli, yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi masing-masing : O.D. NITBANI, SH, selaku Hakim Pada Penqadilan Neqeri Kupang dan B. Malelak, SH. Sebaqai Sekretaris Panitera Pada Penqadilan Neqeri Kupang dan diketahui oleh L.P. SIREGAR, SH, selaku Pejabat Sementara ketua penqadilan Neqeri Kupang, denqan batas-batas tanah : Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Kupang-Tarus, Sebelah Timur berbatasan denqan tanah Habel Boboy, Sebelah Selatan berbatasan denqan tanah Habel Boboy, Sebelah Barat berbatasan denqan tanah Habel Boboy, yang diperqunakan oleh SOFYAN UN , ERWIN TANONI, dkk sebagai Penquqat melawan Para ahli waris dari habel Boboy (alm) dalam



Perkara Perdata Nomor: 92/ PDT. G/ 2001/ PN. KPG, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 169/ PDT/ 2003/ PTK, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 71/ PDT/ 2005/ PTK, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 1368 K/ PDT/ 2006, Jo. Berita Acara Eksekusi Nomor: BA. EKS. 2001/ PN. KPG tersebut semuanya harus dinyatakan BATAL berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 16/PDT.G/ 2018/ PN. KPG tanggal 27 Maret 2018 tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan SURAT KETERANGAN NOMOR : W26.U1/ 221/ HT. 04.10/ VII/ 2018 tanggal 23 Juli 2018 tersebut; -----

5. Bahwa dengan demikian maka tindakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat; -----
6. Bahwa objek sengketa tersebut adalah sah dan mengikat, sebab Tergugat mengeluarkan objek sengketa tersebut didasari atas perintah Undang-Undang khususnya PP No. 24 Tahun 1997, Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; -----
7. Bahwa dengan demikian maka dalii-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat adalah tidak beralasan hukum, sehingga dengan demikian maka Gugatan Para Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima; -----
8. Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian yang telah dikemukakan dibatas, maka Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Yang memeriksa Dan Mengadili serta memutuskan perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:-----  
Dalam Eksepsi : -----
  1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya; -----
  2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima; -----  
Dalam Pokok Perkara; -----
  1. Menyatakan Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima; -----



2. Menghukum Para Penggugat, secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini; --

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 30 September 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 1 Oktober 2020 yang pada pokoknya menolak Eksepsi dan Jawaban Tergugat dan tetap pada gugatannya; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi, Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 30 September 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 1 Oktober 2020 yang pada pokoknya menolak Eksepsi dan Jawaban Tergugat II Intervensi serta tetap pada gugatannya; -----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 8 Oktober 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 8 Oktober 2020 yang pokoknya menolak Replik Penggugat dan masih tetap pada dalil-dalil Eksepsi dan Jawabannya; -----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik tertanggal 3 Oktober 2020 melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 8 Oktober 2020 yang pokoknya menolak Replik Penggugat dan masih tetap pada dalil-dalil Eksepsi dan Jawabannya; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah diberi meterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan dengan asli dan fotokopinya, kemudian diberi tanda P.1 sampai dengan P.25 sebagai berikut : -----

- Bukti P.1 : Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 Tanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, atas nama Nancy Yappy dan Christine Tansah, Tanah seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (fotokopi dari fotokopi); -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P.2 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 92/PDT/G/2001/PN-KPG tertanggal 28 November 2002 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.3 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 69/PDT/2003/PTK, tanggal 29 Januari 2004 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.4 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 04/PDT/PLW/2004/PN.KPG, tanggal 11 April 2005 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.5 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 71/PDT/2005/PTK Tanggal 24 Januari 2006 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.6 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1368 K/Pdt/2006 Tanggal 1 Agustus 2007 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.7 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 676 PK/PDT/2008 Tanggal 28 April 2010 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.8 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 212 PK/Pdt/2012, Tanggal 7 Juli 2014 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti P.9 : Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 02/PBT/BPN.24/2014 Tanggal 16 April 2013 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 3643/Kelurahan Oesapa atas nama Sdr. Silvester Khanistan dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3644/Kelurahan Oesapa atas nama Nicodemus Biting Berek masing-masing terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, karena terdapat Cacat Hukum Administrasi Dalam Penerbitannya (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti P.10 : Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 01/HM/BPN.53/2015 Tanggal 17 Juni 2015 Tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama Erwin

Halaman 58 dari 118 Halaman Putusan No. 37/G/2020/PTUN.KPG



Tanoni Atas Tanah Terletak di Kota Kupang (fotokopi dari fotokopi); -----

- Bukti P.11 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa, diterbitkan tanggal 23 Juni 2015, Surat Ukur Nomor : 322/Oesapa/2015 tanggal 9 April 2015, seluas 3.698 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama Erwin Tanoni yang telah dialihkan menjadi atas nama Nancy Yappy dan Christine Tansah berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat pada Kantor Notaris Emmanuel Mali, S.H., M.H., No. 617/2015, Tanggal 13 Agustus 2015 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.12 : Fotokopi Akta Jual Beli yang dibuat pada Kantor Notaris Emmanuel Mali, S.H., M.H. Nomor: 617/2015, Tanggal 13 Agustus 2015 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.13 :
  - Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama Erwin Tanoni (fotokopi sesuai dengan aslinya); ----
  - Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (SSPD-P2) Tahun 2018 atas nama Erwin Tanoni (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
  - Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama Erwin Tanoni (fotokopi sesuai dengan aslinya); ----
  - Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (SSPD-P2) Tahun 2019 atas nama Erwin Tanoni (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
  - Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Erwin Tanoni (fotokopi sesuai dengan aslinya); ----
  - Surat Keterangan Pelunasan Sementara Nomor : BAPENDA.973/860/BID.PBB-BPHTB/IX/2020 Tanggal 16 September 2020 atas nama Erwin



Tanoni yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

- Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (SSPD-P2) Tahun 2020 atas nama Erwin Tanoni (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.14 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 28/G/2017/PTUN-KPG Tanggal 26 Maret 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.15 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 88/B/2018/PT.TUN.SBY Tanggal 26 Juli 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
- Bukti P.16 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 618 K/TUN/2018 Tanggal 27 November 2020 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.17 : Fotokopi Surat Keterangan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : W3.TUN3/710/HK.06/5/2019 Tanggal 21 Mei 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.18 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg, tanggal 27 Maret 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.19 : Fotokopi Tanda Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 9262/2017 Tanggal 4 Agustus 2017 oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti P.20 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang ditujukan kepada 1. Lurah Oesapa, 2. Ketua RT/RW setempat, 3. Nancy Yappy, 4. Christine Tansah, 5. Silvester Chanistan, 6. Nikodemus Bitin Berek, Nomor : 569/200.5/VII/2019 Tanggal 16 Juli 2019, Perihal : Undangan (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.21 : Fotokopi surat dari Biyante, S.H. selaku kuasa hukum Nancy Yappy dan Christine Tansah ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, Nomor :



41/Per-PH/VI/2020 Tanggal 26 Juni 2020, Perihal :  
Permohonan Untuk Tidak Melakukan Proses  
Sertifikasi Atas Bidang Tanah Yang Telah Bersertifikat  
Nomor : 5650/Oesapa/2015 Atas Nama Nancy Yappy  
dan Christine Tansah (fotokopi sesuai dengan  
aslinya); -----

- Bukti P.22 : Fotokopi surat dari Biyante, S.H. selaku kuasa hukum Nancy Yappy dan Christine Tansah ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Nusa Tenggara Timur, Nomor : 42/Peng-PH/VI/2020 Tanggal 29 Juni 2020, Perihal : Pengaduan Terhadap Pembatalan Sertifikat Nomor : 5650/Oesapa/2015 atas nama Nancy Yappy dan Christine Tansah (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.23 : Fotokopi surat dari Biyante, S.H. selaku kuasa hukum Nancy Yappy dan Christine Tansah ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia, Nomor : 53/Peng-PH/VII/2020 Tanggal 27 Juli 2020, Perihal : Pengaduan Terhadap Pembatalan Sepihak Sertifikat Nomor : 5650/Oesapa/2015 Atas Nama Nancy Yappy dan Christine Tansah Tanpa Adanya Pemberitahuan (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti P.24 : Fotokopi Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti P.25 : Fotokopi Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (fotokopi dari fotokopi); -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa fotokopi yang telah diberi meterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan dengan asli dan fotokopinya, kemudian diberi tanda T.1 sampai dengan T.34 sebagai berikut : -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.1 : Fotokopi surat Joseph Boboy melalui kuasanya Marthen L. Bessie, S.H. ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang tertanggal 17 Desember 2018, Perihal : Permohonan Pembatalan SHM NO.5650/Kel Oesapa dan Pencabutan SK. Kanwil BPN No. 02/TBT/BPN.24/2014, Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA Nomor: 16/PDT.G/2018/PN.KPG tanggal 27 Maret 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.2 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN-KPG, tanggal 27 Maret 2018 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.3 : Fotokopi Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Kupang Nomor : W26.U1/2211/HT.04.10/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 (fotokopi dari fotokopi); -
- Bukti T.4 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 80/PDT/G/2000/PN-KPG Tanggal 23 Juni 2001 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.5 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang Nomor : 92/PDT/G/2001/PN-KPG Tanggal 28 Nopember 2002 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.6 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 69/PDT/2003/PTK, tanggal 29 Januari 2004 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.7 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 04/PDT/PLW/2004/PN.KPG, tanggal 11 April 2005 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.8 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No : 71/PDT/2005/PTK Tanggal 24 Januari 2006 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.9 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1368 K/Pdt/2006 Tanggal 1 Agustus 2007 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.10 : Fotokopi Berita Acara Eksekusi Nomor : 92/PDT.G/BA.EKS/2001/PN.KPG tanggal 18 Maret 2010 (fotokopi dari fotokopi); -----

Halaman 62 dari 118 Halaman Putusan No. 37/G/2020/PTUN.KPG

#### 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 T.11 : Fotokopi Putusan Perlawanan Pengadilan Negeri Kupang Klas 1 A Kupang Nomor 110/Pdt.G.Plw/2016/PN.Kpg tanggal 12 Juli 2017 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.12 : Fotokopi Putusan Perlawanan Pengadilan Negeri Kupang Klas 1 A Kupang Nomor 110/PDT.PLW/2016/PN.KPG tanggal 19 Oktober 2016 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.13 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 41/Pdt/2018/PT KPG, tanggal 4 Mei 2018 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.14 : Fotokopi surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang ditujukan kepada Marthen L. Bessie, S.H. selaku kuasa dari Joseph Boboy Nomor : 131/13-53.71/I/2019 tanggal 24 Januari 2019 Perihal : Panggilan Menghadap (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.15 : Fotokopi surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang 2019 ditujukan kepada Nancy Yappi dan Christine Tansah, Nomor : 169/13.53.71-600/II/2019 tanggal 13 Februari 2019, perihal : Permohonan Pembatalan SHM No. 5650/Kel Oesapa dan Pencabutan SK. Kakanwil No. 02/TBT/BPN.24/2014, Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA Nomor: 16/PDT.G/2018/PN.KPG tanggal 27 Maret 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.16 : Fotokopi Bukti Pengiriman Surat dari JNE Tanggal 21 Maret 2019 No. Pelanggan 10909000 Pengirim : Marthen L. Bessi, Penerima : Nancy Yappy dan Christine Tansah (fotokopi sesuai dengan aslinya); ----
- Bukti T.17 : Fotokopi Pengumuman Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, Nomor:231/PENG-53.71.600/II/2019 tanggal 19 Februari 2019 (Tentang Pembatalan Sertipikat Sesuai : Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang Nomor : 16/PDT.G/2018/PN-KPG, Kekuatan Hukum Tetap (Incraht) Berdasarkan Surat Keterangan Panitera Nomor : W26-

Halaman 63 dari 118 Halaman Putusan No. 37/G/2020/PTUN.KPG

#### 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)



U1/2211/HT.04.10/VII/2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

- Bukti T.18 : Fotokopi Pengumuman Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, Nomor:231/PENG-53.71.600/II/2019 tanggal 19 Februari 2019 (Tentang Pembatalan Sertipikat Sesuai : Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor : 16/PDT.G/2018/PN-KPG, Kekuatan Hukum Tetap (Incraht) Berdasarkan Surat Keterangan Panitera Nomor : W26-U1/2211/HT.04.10/VII/2018, yang diumumkan melalui Harian Timor Express Kamis, 21 Februari 2019 halaman 5 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.19 : Fotokopi surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang ditujukan kepada 1. Camat Kelapa Lima, 2. Lurah Oesapa, 3. Sdr. Joseph Boboy, 4. Nancy Yappi, 5. Sdri. Christine Thansyah, 6. Sdr. Silvester Chanistan, 7. Sdr. Ahli Waris Nikodemus Bitin Berek, Nomor: 319/13-53.71/III/2019 tanggal 19 Maret 2019, Perihal: Surat Pemberitahuan Identifikasi Bidang Tanah (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.20 : Fotokopi Surat Perintah Tugas dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, Nomor: 292/St.14-53.71/III/2019 tanggal 19 Maret 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.21 : Fotokopi Berita Acara Tim Pemeriksaan / Identifikasi Bidang Tanah No.45.1/BA/13.53.71/III/2019 Obyek Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup>, Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Tanggal 25 Maret 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.22 : Fotokopi Daftar Hadir Pemeriksaan Lapangan Lokasi Eksekusi yang terletak di Oesapa dengan SHM No. 5650/Kel Oesapa, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Tanggal 25 Maret 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.23 : - Fotokopi surat Andreas Klomanghitis, SH., M.Hum selaku kuasa dari Nancy Yappy dan Christine



Tansah, ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, Nomor: 09/AKH/Pdt/III/2019 tanggal 25 Maret 2019, Perihal: pengembalian / penetapan batas (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

- Fotokopi Surat Kuasa Nomor : 08/AKH-SK.PDT/III/2019 Tanggal 6 Maret 2019 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.24 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang ditujukan kepada 1. Camat Kelapa Lima, 2. Lurah Oesapa, 3. Nancy Yappi, 4. Sdr. Christine Tansah, Nomor: 557.1/13-53.71/V/2019 tanggal 29 Mei 2019, Perihal : Pemberitahuan Identifikasi / Pemeriksaan Bidang Tanah (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.25 : Fotokopi Surat Nancy Yappy ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, tanggal 2 Desember 2019, perihal: Penjelasan dan Penegasan atas Kepemilikan Sertipikat No.5650, Kel Oesapa, a.n Nancy Yappy dan Permohonan untuk dapat melakukan penetapan batas ulang. (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.26 : Fotokopi surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur, Nomor: MP.02.02/39.1-53.71/I/2020, tanggal 13 Januari 2020, Perihal: Mohon Petunjuk (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.27 : Fotokopi Laporan Penyelesaian Perkara Perdata Dalam Putusan Nomor: 16/Pdt.G/2018/PN.KPG Tanggal 27 Maret 2018 Tentang Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang) terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang antara Joseph Boboy melawan Jenny Un, Nomor : MP.02.02/39-53.71/I/2020 Tanggal 13 Januari 2020 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.28 : Fotokopi surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang nomor : MP.01.02/311-53/III/2020, tanggal 17 Maret 2020, dengan perihal: Mohon Petunjuk (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.29 : Fotokopi surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang nomor : MP.02.02/354-53/III/2020, tanggal 31 Maret 2020, perihal: Permohonan Petunjuk Pembatalan Sertipikat Yang diajukan oleh Sdr. Joseph Boboy untuk Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015 An. Erwin Tanoni Yang telah berlaih kepada Nancy Yappy dan Christine Tansah (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.30 : Fotokopi surat Wakil Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 6/WK.MA.Y/II/2020, tanggal 10 Februari 2020, Perihal: Permasalahan Pertanahan Yang Menjadi Objek Sengketa di Lembaga Peradilan (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.31 : Fotokopi Berita Acara Pelaksanaan Paparan Penyelesaian perkara Perdata dalam Putusan Nomor : 16/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 27 Maret 2018 tentang Tanah Seluas: 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang) Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, antara Joseph Boboy Melawan Jenny Un, Nomor: 57/BA-53.71.MP.01.03/IV/ 2020, tanggal 2 April 2020 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.32 : Fotokopi surat Sekterariat Jenderal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: KP.03/622-100/IV/2020 tanggal 15 April 2020, Perihal : Hari Libur Nasional dan Cuti Bersama Tahun 2020 (fotokopi dari fotokopi); -----

Halaman 66 dari 118 Halaman Putusan No. 37/G/2020/PTUN.KPG



- Bukti T.33 : Fotokopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah atas nama Erwin Tanoni tanggal 01 Juli 2014 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.34 : Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 Tanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, atas nama Nancy Yappy dan Christine Tansah, Tanah seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa foto kopi yang telah diberi meterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan dengan asli dan fotokopinya, kemudian diberi tanda T.II.Intv-1 sampai dengan T.II.Intv-36 sebagai berikut : -----

- Bukti T.II.Intv-1 : Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 3 September 2020 (fotokopi sesuai dengan salinan asli); -----
- Bukti T.II.Intv-2 : Fotokopi Kutipan Akta kematian Nomor: 5371-KM-12062020-0001 Tanggal 12 Juni 2020 atas nama Yoseph Boboy (fotokopi sesuai dengan salinan asli); -----
- Bukti T.II.Intv-3 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk No. 5371042403640006 atas nama Joseph Boboy (Fotokopi dari fotokopi) -----
- Bukti T.II.Intv-4 : Fotokopi Kartu Keluarga No. 5371042604120003 atas nama Joseph Boboy (fotokopi dari fotokopi); -
- Bukti T.II.Intv-5 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk No. 3202105611920001 atas nama Grace SN Boboy (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-6 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5371044510970007 atas nama Theresia Yacoba Batseba Boboy (fotokopi dari fotokopi); -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.II.Intv-7 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5371047010990010 atas nama Josephin Theodora Juniar Boboy (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-8 : Fotokopi Surat Pelepasan Hak tertanggal 23 Juli 1984 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-9 : Fotokopi Kwitansi Pembelian tanah atas nama Joseph Johanis Un tanggal 28 Agustus 1984 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-10 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 80/PDT/G/2000/PN-KPG Tanggal 23 Juni 2001 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-11 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 92/PDT/G/2001/PN-KPG Tanggal 28 Nopember 2002 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-12 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 69/PDT/2003/PTK, tanggal 29 Januari 2004 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-13 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 04/PDT/PLW/2004/PN. KPG, tanggal 11 April 2005 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-14 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No : 71/PDT/2005/PTK Tanggal 24 Januari 2006 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-15 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1368 K/Pdt/2006 Tanggal 1 Agustus 2007 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-16 : Fotokopi Putusan Mahkamah Agung Nomor : 676 PK/PDT/2008 Tanggal 28 April 2010 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-17 : Fotokopi Berita Acara Eksekusi Nomor : 92/PDT.G/BA.EKS/2001/PN.KPG tanggal 18 Maret 2010 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-18 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 110/PDT.PLW/ 2016/PN.KPG tanggal 19 Oktober 2016 (fotokopi sesuai dengan asli); -----

Halaman 68 dari 118 Halaman Putusan No. 37/G/2020/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.II.Intv-19 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 110/Pdt.G.Plw/2016/PN.Kpg tanggal 12 Juli 2017 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-20 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 41/Pdt/2018/PT KPG Tanggal 4 Mei 2018 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-21 : Fotokopi Memori Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 41/PDT/2018/PT. KPG tanggal 24 Januari 2006 tertanggal 4 Juni 2018 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-22 : Fotokopi Memori Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 41/PDT/2018/PT.KPG tanggal 4 Mei 2018, dalam perkara perdata Nomor : 110/PDT.G.PLW/2016/PN-KPG (fotokopi dari fotokopi);
- Bukti T.II.Intv-23 : Fotokopi Kontra Memori Kasasi Atas Memori Kasasi Para Pemohon Kasasi Nurhayati Un-Babis, Cs semula Para Pembanding/Semula Para Terlawan yang berkeberatan atas Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 41/Pdt/2018/PT.KPG tertanggal 4 Mei 2018 jo Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 110/Pdt.G.Plw/2016/PN.KPG tertanggal 12 Juli 2017 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-24 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 02/PID.PRA/2018/PN.KPG tanggal 26 Februari 2018 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-25 : Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 11/Pid. Pra/2019/PN.Kpg tanggal 09 Januari 2019 (fotokopi sesuai dengan asli); -----
- Bukti T.II.Intv-26 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 27 Maret 2018 (fotokopi sesuai dengan asli); -----
- Bukti T.II.Intv-27 : Fotokopi surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Kupang Nomor: W26.U1/2211/HT.04.10/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

Halaman 69 dari 118 Halaman Putusan No. 37/G/2020/PTUN.KPG

#### 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 T.II.Intv-28 : Fotokopi Surat Kuasa dari Joseph Boboy kepada Marthen L. Bessie,SH tanggal 5 Nopember 2018 (fotokopi dari fotokopi); -----
- Bukti T.II.Intv-29 : Fotokopi surat Permohonan Pembatalan SHM No. 5650/Kel. Oesapa Dan pencabutan SK. Kanwil BPN No. 02/TBT/BPN.24/2014 Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA Nomor: 16/PDT.G/2018/PN.KPG tanggal 27 Maret 2018 tertanggal 17 Desember 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.II.Intv-30 : Fotokopi surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang ditujukan kepada Sdr. Marthen L. Bessie, S.H. (Penerima Kuasa dari Joseph Boboy), Nomor: 131/13-53.71/I/2019 tanggal 24 Januari 2019, Perihal Panggilan Menghadap (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.II.Intv-31 : Fotokopi surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang ditujukan kepada 1. Nancy Yappi, 2. Cristine Thansyah, Nomor : 169/13.53.71-600/II/2019 tanggal 13 Februari 2019, Perihal Pembatalan SHM No. 5650/Kel. Oesapa dan Pencabutan SK. Kakanwil BPN No. 02/TBT/BPN. 24/2014 berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Klas IA Nomor: 16/PDT.G/2018/PN.KPG tanggal 27 Maret 2018 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.II.Intv-32 : Fotokopi PENGUMUMAN Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Tentang Pembatalan Sertipikat Sesuai : Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor : 16/PDT.G/2018/PN-KPG, Kekuatan Hukum Tetap (Inchraht) Berdasarkan Surat Keterangan Panitera Nomor: W26-U1/2211/HT.04.10/VII/2018 NOMOR: 231/PENG-53.71.600/II/2019 tertanggal 19 Februari 2019 (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
- Bukti T.II.Intv-33 : Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 24/SK-

Halaman 70 dari 118 Halaman Putusan No. 37/G/2020/PTUN.KPG

#### 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)



53.71.MP.01.03/V/2020 tanggal 27 Mei 2020

Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor :

5650/Oesapa/2015, atas nama Nancy Yappy dan

Christine Tansah, tanah seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1

Bidang), terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan

Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa

Tenggara Timur, Sebagai Pelaksanaan Putusan

Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap)

(fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

- Bukti T.II.Intv-34 : Fotokopi Kronologis Pembatalan SHM Nomor : SHM.No. 5650/Kel.Oesapa (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

- Bukti T.II.Intv-35 : Fotokopi Keterangan Ahli (Pendapat Hukum/Legal Opinion) Dalam Sengketa Keputusan Tata Usaha Negara Perkara Nomor : 37/G/2020/PTUN-KPG Di PTUN Kupang antara Nancy Yappy dan Christine Tansah (Para Penggugat) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Tergugat) (fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

- Bukti T.II.Intv-36 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk, NIK : 5371040902520001 atan nama Samuel Frederik Lena (fotokopi dari fotokopi); -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatan, Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu :

Telah memberi keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

1. **VIKTOR E. TAEKO, SH**, tempat tanggal lahir : Kupang, 19 Februari 1968, Jenis kelamin laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Jhon Amalo No.56, RT.011. RW.002, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, agama Kristen Protestan, pekerjaan Wiraswasta / Pegawai Notaris; -----

- Bahwa saksi sebagai saksi jual beli antara penjual Erwin Tanoni bersama istrinya bernama Jap Tjiu Lan dan pembeli Nancy Yappy dan Christine Tansah; -----



- Bahwa transaksi jual beli antara penjual Erwin Tanoni bersama istrinya bernama Jap Tjiu Lan dan pembeli Nancy Yappy dan Christine Tansah tanggal 13 Agustus 2015 dengan melakukan penandatanganan Akta Jual Beli di kantor saksi; -----
- Bahwa sebelum transaksi atau sebelum penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan pengecekan sertipikat hak milik ke Kantor Pertanahan Kota Kupang; -----
- Bahwa pengecekan terhadap sertipikat hak milik dari Kantor Pertanahan Kota Kupang, hasilnya tidak ada masalah atau tidak ada persoalan, sehingga ada cap sesuai dengan asli dan ada paraf dari bagian kasubsie;-----
- Bahwa ketika pengecekan terhadap sertipikat hak milik tidak ada persoalan dan tidak ada diblokir dan tidak ada dalam penarikan dan pengecekan tersebut kami datang dengan membawa sertipikat hak milik yang asli; -----
- Bahwa Petugas Pertanahan hanya melakukan pengecekan secara administrasi di Kantor Pertanahan Kota Kupang;-----
- Bahwa ketika transaksi jual beli tanah tersebut, tidak ada pihak yang keberatan; -----
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah, yaitu antara kilometer sembilan dan kilometer 10 (sepuluh), namun lokasi pastinya tidak mengetahui; ---
- Bahwa Erwin Tanoni tidak menyampaikan kepada saksi mengenai perkara perkara terhadap sertipikat hak tersebut; -----
- Bahwa ketika saksi dan para pihak melakukan proses jual beli terhadap sertipikat hak milik tersebut tidak ada masalah; -----
- Bahwa saksi tidak mengetahui ternyata sertipikat hak milik yang diproses jual beli tersebut sudah dibatalkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang; -----
- Bahwa setelah penandatanganan akta jual beli terhadap sertipikat hak milik tersebut, saksi tidak pernah diberitahu oleh Pertanahan Kota Kupang bahwa sertipikat hak milik yang pernah dibuat akta jual beli oleh saksi sudah dibatalkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang; -----
- Bahwa Notaris dan PPAT hanya memproses administrasinya saja, karena sudah ada kesepakatan jual beli terlebih dahulu, baru penjual dan pembeli datang ke Notaris / PPAT; -----



- Bahwa sertifikat hak milik yang dijual oleh Erwin Tanoni ke Nancy Yappy dan Christine Tansah tersebut, berdasarkan dokumen yang ada di saksi yaitu sertifikat hak milik tahun 2015 dan jual beli terjadi di tahun 2015;-----
- Bahwa ketika saksi, penjual dan pembeli melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota Kupang, dengan melampirkan asli sertifikat hak milik yang akan diperjualbelikan bersama dengan Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama yang berada dalam sertifikat hak milik tersebut, kemudian berkas tersebut dimasukan ke loket kantor pertanahan, kemudian didaftar, setelah itu kurang lebih satu minggu mengambil kembali berkas dokumen tersebut di loket, yang mana berkas dokumen tersebut sudah dicap dan diparap oleh Kasubsie, dan dari situ baru diketahui bahwa tanah tersebut tidak bermasalah lagi, maka dari itu tetap tetap memproses akta jual beli;-----
- Bahwa job saksi di PPAT Emmanuel Mali, SH., MH sebagai pegawai sekaligus sebagai saksi di setiap akta baik itu akta notaris maupun akta PPAT, dan saya juga bertugas di lapangan, karena kantor PPAT bermitra dengan Kantor Pertanahan, dan semua urusan sertifikat hak milik yang yang berhubungan dengan pertanahan diurus oleh saksi; -----
- Bahwa saksi menjadi staf pada PPAT Emmanuel Mali, SH., MH sudah 20 (duapuluh) tahun;-----
- Bahwa Erwin Tanoni dan Nancy Yappy dan Christine Tansah datang ke kantor saksi dengan membawa berkas, kemudian saksi periksa : 1. Asli sertifikat hak milik, 2. Kartu Tanda Penduduk (KTP) para pihak (Penjual suami istri, Kartu keluarga dan surat nikah, sedangkan pembeli Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga / KK, 3. Foto kopi kwitansi, 4. Foto kopi Pajak Bumi Bangunan / PBB; -----
- Bahwa setelah memeriksa berkas yang ajukan, kemudian dilakukan pengecekan sertifikat hak milik tersebut ke kantor Pertanahan Kota Kupang apakah bermasalah atau tidak, apabila ada komplek atau ada masalah maka kantor Pertanahan akan memberitahukannya kepada kami, dan saksi juga memberitahukan kepada kantor Pertanahan bahwa apabila ada komplek atau masalah terhadap



- sertipikat hak milik yang saksi ajukan pengecekan agar disampaikan oleh pertanahan secara tertulis / surat kepada saksi; --
- Bahwa saksi melakukan pengecekan terhadap sertipikat hak milik atas nama Erwin Tanoni tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk diproses akta jual beli tahun 2015; -----
  - Bahwa saksi tidak mengetahui di tahun 2018 ada gugatan terhadap sertipikat hak milik atas nama Erwin Tanoni tersebut; -----
  - Bahwa dalam memproses akta jual beli, saksi dan Pertanahan tidak wajib turun ke lokasi bidang tanah dalam sertipikat hak milik tersebut; -----
  - Bahwa dalam proses jual beli tersebut, Notaris PPAT yang menjelaskan kepada para pihak bahwa sebelum menandatangani akta jual beli, akan diperiksa dokumen terlebih dahulu apabila masih ada kekurangan atau bermasalah diperbaiki / dilengkapi, setelah itu baru dilakukan penandatanganan akta jual beli; -----
  - Bahwa saksi tidak mengingat apa isi dari halaman 4 (empat) akta jual beli tersebut; -----
  - Bahwa ada surat pernyataan baik pembeli maupun penjual bahwa obyek tanah yang dijualbelikan tidak dalam sengketa yang dilampirkan dalam akta jual beli dan ketika daftar ke Kantor Pertanahan sudah memasukannya ke Kantor Pertanahan; -----  
Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatan, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang ahli yaitu : -----
1. **DR. YOHANES GOLOT TUBA HELAN, SH., MH**, tempat tanggal lahir : Flores Timur, 10 Januari 1960, Jenis kelamin laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Semangka, RT.018. RW.005, Kelurahan Bakunase Dua, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, agama Katholik, pekerjaan Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Nusa Cencana; -----  
Telah memberi pendapat di bawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut : -----
- Bahwa Sertipikat hak milik adalah sebuah keputusan tata usaha negara, dan keputusan pembatalan terhadap sertipikat hak milik juga merupakan sebuah kputusan tata usaha negara; Sahnya suatu keputusan tata usaha negara harus memenuhi syaraT.syarat yakni: 1. Kewenangan, 2. Rechtmatig sesuai dengan ukuran hukum, 3. Tidak



boleh ada kekurangan yuridis, 4. Doelmatig, 5. Prosedur, 6. bentuk dari keputusan itu; Jadi baik sertipikat hak milik maupun keputusan pembatalan sertipikat hak milik harus memenuhi keenam syarat tersebut;-----

- Bahwa syarat - syarat apa yang harus diperhatikan oleh seorang pejabat tata usaha negara dalam menerbitkan suatu keputusan tata usaha negara yang membatalkan suatu obyek adalah yang pertama yang harus diperhatikan yaitu apa yang menjadi alasan dikeluarkannya keputusan pembatalan tersebut; Suatu keputusan yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara bisa membatalkan suatu keputusan yang telah dikeluarkan, tetapi harus memperhatikan syarat – syarat yang harus dipenuhi untuk membatalkan suatu keputusan yang telah dikeluarkan tersebut; 1. Misalnya keputusan yang telah dikeluarkan tersebut dikemudian hari diketahui mengandung cacat, maka keputusan tersebut bisa diperbaiki atau bisa dicabut; 2. Harus memperhatikan prosedur penerbitan keputusan pembatalan tersebut, yaitu memperhatikan asas contrarius actus, yang mana dalam penerbitan keputusan tata usaha negara sama juga berlaku dalam prosedur pembatalan keputusan tata usaha negara sebelumnya atau menarik kembali;-----
- Bahwa sebuah keputusan tata usaha negara sebenarnya adalah sebuah pernyataan kehendak dari badan atau pejabat tata usaha, tetapi dalam praktek penyelenggaraan pemerintah negara sebuah keputusan yang dikeluarkan bisa dibatalkan apabila ada pengujian oleh lembaga yudikatif; Jadi sebuah keputusan tata usaha negara itu dimungkinkan :1. bisa ditarik kembali atau dibatalkan, diubah oleh yang membuat keputusan bisa juga melalui pengujian suatu lembaga yudikatif baru kemudian dilakukan perubahan atau pembatalan; Kalau pembatalan sebuah keputusan tata usaha negara berdasarkan keputusan pengadilan maka itu bukan semata mata pernyataan kehendak dari pejabat tata usaha negara tetapi karena ada putusan pengadilan yang termasuk dalam kekuasaan yudikatif yang mengikat badan atau pejabat tata usaha negara sehingga dia tidak punya pilihan lain harus melakukan itu, karena didalam sebuah negara hukum demokrasi adalah tindakan eksekutif dikontrol oleh yudikatif, maka putusan badan yudikatif tidak bisa ditawar – tawar atau harus dilaksanakan; -----



- Bahwa apabila ada sebuah keputusan tata usaha negara yang telah diuji oleh pengadilan tata usaha negara kemudian gugatan atas pengujian keputusan tata usaha negara itu ditolak, itu artinya bahwa keputusan tata usaha negara tersebut posisinya menjadi makin kuat karena sudah diuji oleh eksternal;-----
- Bahwa Secara hukum administrasi keputusan yang dikeluarkan badan atau pejabat tata usaha negara sudah diuji oleh lembaga yudikatif maka sebenarnya badan atau pejabat tata usaha negara itu tidak boleh lagi melakukan pembatalan terhadap keputusan tata usaha negara yang bersangkutan karena sudah diuji oleh kekuasaan yudikatif, jadi putusan yudikatif tersebut mengikat pihak yang berperkara juga mengikat bagi badan atau pejabat tata usaha negara yang melaksanakan keputusan tata usaha negara tersebut; Jadi menurut saya tindakan badan atau pejabat tata usaha negara yang meninjau kembali atau membatalkan keputusan tata usaha negara yang sudah diuji oleh lembaga yudikatif tersebut tidak sesuai lagi dengan ketentuan hukum berlaku;-----
- Bahwa Pengadilan itu sifatnya merdeka, otonom dalam mengambil putusan dalam penyelesaian suatu perkara, maka suatu pengadilan yang telah membuat putusan tidak bisa putusan pengadilan terdahulu kemudian dibatalkan atau dikesampingkan oleh putusan pengadilan kemudian, kecuali para pihak menggunakan upaya hukum, jadi putusan pengadilan pada level bawah, misalnya pengadilan tingkat pertama, kemudian ada banding, maka bisa saja putusan tingkat banding menyatakan batal atau merubah putusan pada tingkat pertama; Kemudian pada tingkat banding, bisa diajukan kasasi bisa merubah putusan di tingkat pertama maupun putusan tingkat banding; Sementara untuk pengadilan yang sama atau pengadilan berbeda yang pada tingkat yang sama mengeluarkan putusan yang merubah putusan yang berbeda itu suatu putusan tidak bisa mengesampingkan atau membatalkan putusan yang lain; Dan juga disampaikan bahwa dalam hukum administrasi yang saya pelajari bahwa kalau putusan perdata hanya mengikat mereka yang terlibat dalam perkara, sedangkan putusan tata usaha negara itu sifatnya erga omnes artinya mengikat semua yang terkait; Jadi berdasarkan pertanyaan tadi, pendapat saya sudah ada putusan terdahulu yang dijadikan sebagai dasar penerbitan sebuah sertifikat hak milik, kemudian sertifikat hak



milik tersebut diuji lagi di pengadilan tata usaha negara dan sudah dinyatakan bahwa penerbitan sertipikat hak milik tersebut sudah benar sesuai dengan syarat – syarat dan prosedur yang berlaku, maka tidak ada lagi lembaga lain yang bisa menyatakan bahwa sertipikat hak milik tersebut tidak sah sehingga kemudian dibatalkan walaupun itu melalui suatu putusan pengadilan;-----

- Bahwa syarat sahnya suatu keputusan tata usaha negara, salah satunya adalah prosedur penerbitan suatu keputusan tata usaha negara, berkaitan dengan dua hal : 1. syarat – syarat suatu yang harus dipenuhi; 2. Tahapan atau mekanisme, mulai darimana sampai dimana; Jika badan atau pejabat tata usaha negara mengeluarkan sebuah keputusan mengabaikan syarat yang telah ditentukan didalam peraturan perundang – undangan, maka telah terjadi apa yang disebut dengan procedural defects, maksudnya telah melanggar prosedur, sehingga keputusan itu bisa menjadi keputusan yang tidak sah atau keputusan yang cacat; Dalam sebuah negara hukum diterapkan asas legalitas, artinya tindakan atau perbuatan pejabat tata usaha negara harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku; Kalau ada ketentuan hukum yang mengatur tentang syarat tertentu yang harus dipenuhi, maka pejabat tata usaha negara tersebut tidak boleh mengabaikan syarat tersebut, kalau pejabat tata usaha negara tersebut mengabaikan syarat tersebut berarti dia telah melakukan tindakan yang melanggar hukum;-----
- Bahwa kalau sebelum kasus itu dibawa keluar, entah melalui upaya administratif, banding administratif atau melalui badan yudikatif, kalau pejabat tata usaha negara tersebut menyadari sendiri bahwa keputusan tata usaha negara yang telah dikeluarkan tersebut ada cacat, maka boleh memperbaiki atau merubah keputusan yang telah dikeluarkan bisa dibatalkan; Tetapi kalau kasus itu sudah dibawa keluar, maka putusan dari badan yudikatif itu mengikat yang bersangkutan; Dan sudah tidak ada ruang lagi bagi badan atau pejabat tata usaha negara itu untuk merevisi atau memperbaiki keputusan yang telah dikeluarkan, karena sudah ada putusan yudikatif yang mengikat badan atau pejabat tata usaha negara;-----
- Bahwa ada ketentuan yang dikeluarkan oleh suatu lembaga formal yang mengatur ada syarat atau alasan tertentu yang harus diperhatikan oleh badan atau pejabat tata usaha negara, ketika syarat



atau alasan itu tidak dihiraukan atau tidak dijalankan, atau diabaikan maka menurut saya pejabat tata usaha negara tersebut telah melakukan tindakan atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan yang sesungguhnya mereka buat sendiri, ini yang sering dalam penyelenggaraan pemerintahan khususnya dalam penerbitan suatu keputusan tata usaha negara, itu sering diabaikan atau dianggap syarat itu penting atau tidak penting; Semestinya dalam pemerintahan yang terikat itu, semua aturan atau ketentuan yang mengatur secara terperinci, menurut saya semua ketentuan itu harus diterapkan tidak boleh tidak dilaksanakan kecuali ada ruang untuk diskresi, maka dia mempertimbangkan sendiri, tetapi kalau ketentuannya sudah jelas maka harus dilaksanakan ketentuan itu;-----

- Bahwa ada pemerintahan yang bebas dan ada pemerintahan yang terikat, kalau pemerintah yang bebas memberi ruang bagi badan atau pejabat tata usaha negara untuk kekuasaan yang sifatnya diskresi atau freis emersen, itu keuali kalau belum ada aturan yang mengatur atau aturan yang mengatur secara umum, sehingga dibuka ruang untuk penjabaran oleh badan atau pejabat tata usaha negara, tetapi kalau pemerintahan terikat, aturannya sudah jelas tidak ada ruang untuk diskresi, maka tidak boleh ada diskresi yang masuk disitu, saya memperhatikan dalam praktek sering badan atau pejabat tata usaha negara melakukam tindakan yang melanggar hukum dia memberi alasan bahwa itu diskresi, hal tersebut adalah salah; Diskresi apabila aturan tersebut memberikan diskresi kepada badan atau pejabat tata usaha negara, jangan melakukan tindakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan mengatakan bahwa ini diskresi saya atau ini kebebasan saya, maka hal tersebut adalah tepat; Kalau pemerintahan yang terikat maka badan atau pejabat tata usaha negara harus mengikuti aturan atau rumusan itu secara leterlek; Dalam hal pembatalan sertipikat hak milik, sudah ditentukan faktor - faktor apa yang mendorong bisa terjadinya pembatalan itu berarti tidak ada ruang untuk diskresi didalam tindakan pembatalan itu;-----
- Bahwa tindakan pemerintah tidak selalu merujuk pada hukum positif peraturan perundang – undangan yang tertulis tetapi juga harus memperhatikan asas - asas umum pemerintahan yang baik, misalnya asas kecermatan, asas kecermatan berkaitan dengan fakta atau bukti yang mendukung hingga diterbitkan sebuah keputusan tata usaha



negara, asas pemberian alasan, pengambilan sebuah keputusan harus berdasarkan sebuah alasan, pejabat tata usaha negara tidak bisa beralasan bahwa karena satu dan hal maka keputusan ini dikeluarkan, harus menyebutkan alasan sampai keputusan itu dikeluarkan harus terperinci dan pihak yang terkena keputusan tata usaha negara tersebut mengetahui apa yang menjadi alasan dikeluarkannya keputusan tata usaha negara itu; Lalu diperhatikan asas kepastian hukum, karena dengan asas kepastian ini maksudnya supaya suatu keputusan tata usaha negara tidak boleh ditarik kembali, tidak boleh diubah begitu saja tanpa ada suatu dasar yang mendukung terjadinya perubahan atau pembatalan sebuah keputusan, karena dalam sebuah negara hukum, kepastian hukum sangat diperlukan, artinya bahwa baik peraturan maupun keputusan itu tidak boleh diterbitkan kemudian diubah ditarik kembali secara sesuka hati oleh badan atau pejabat ini berkaitan dengan kepastian dalam memberikan landasan hukum bagi pihak lain untuk melakukan suatu aktifitas, usaha dan lain sebagainya sehingga hal hal itu juga penting, karena dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang diubah dengan Undang – Undang Nomor 9 tahun 2004 dan Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 sudah jelas bahwa penyelenggaraan pemerintahan itu perlu memperhatikan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan juga asas – asas umum pemerintahan yang baik juga tertuang dalam Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan; -----

- Bahwa ada 2 (dua) kemungkinan, yang pertama bahwa sertipikat hak milik yang sudah dikeluarkan kemudian pihak Badan Pertanahan sudah menyadari bahwa ada cacat ada kekurangan bukti – bukti sebagai pendukung diterbitkannya sebuah sertipikat hak milik, maka secara sepihak, badan pertanahan bisa membatalkan mencabut sertipikat hak milik yang telah dikeluarkan, tetapi kemudian badan atau pejabat tata usaha negara itu sendiri tidak melakukan pembatalan sertipikat hak milik, lalu kasus ini dibawa ke ranah yudikatif, lalu dinilai oleh badan yudikatif, maka putusan badan yudikatif itu harus diikuti oleh badan atau pejabat tata usaha negara, entah dia memperkaut, entah membatalkan nanti ditindaklanjuti oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan sertipikat hak milik itu sendiri; -----



- Bahwa kalau pembatalan didasarkan pada sebuah sengketa yang belum inkraucht, maka menurut ahli itu tidak boleh, artinya bahwa berkaitan dengan obyek sengketa sertipikat hak milik dia hanya menyatakan bahwa tanah itu adalah milik yang bersangkutan / pemegang sertipikat hak milik, lalu ada sebuah sengketa mengenai obyek tanah itu sendiri tetapi sengketanya belum mempunyai kekuatan hukum tetap, maka tidak boleh itu dijadikan sebagai dasar untuk pembatalan sebuah sertipikat hak milik, menunggu sampai ada putusan pengadilan yang mempunyai hukum tetap; Jadi prinsipnya bahwa suatu putusan pengadilan yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap tidak boleh dijadikan alasan untuk membatalkan sebuah sertipikat hak milik;-----
- Bahwa Putusan perdata hanya mengikat mereka yang berperkara, sedangkan ada pihak tapi tidak terikat, dia tidak perlu melaksanakan putusan pengadilan itu karena dia tidak ada hubungan dengan perkara yang sedang berjalan / tidak ada kaitannya;-----
- Bahwa faktanya bahwa yang berperkara pertama itu lain, kemudian yang berperkara kedua itu salah satunya tidak ada hubungan dengan yang berperkara pertama; Jadi yang berperkara pertama tetap berpegang pada putusan yang pertama, ketika perkara kedua diputus itu tidak mengikat pada pihak yang tidak terlibat dalam perkara kedua itu, sehingga kalau dia dalam perkara pertama dinyatakan jual beli sah, sertipikat hak milik sah, dia pegang itu sebagai dasar hukum dan itu sah; Kemudian ada perkara lain yang tidak melibatkan dia, maka tidak perlu ada pembatalan sertipikat hak milik yang dipegang oleh pihak yang terlibat dalam perkara pertama, kan putusan pengadilan menjadi dasar kemudian sertipikat hak milik itu adalah dianggap sebagai sertipikat hak milik yang sah, jadi tidak bisa perkara kedua lalu seolah – olah eksekusinya merugikan para pihak pertama, saya pikir secara logika hukum tidak dibenarkan;-----
- Bahwa tadi dikemukakan bahwa yang mengajukan permohonan itu tidak memegang surat pelepasan hak, hanya fotokopi, fotokopi bukan atas nama dia, lalu mengajukan permohonan, kemudian permohonan dikabulkan keluar sertipikat hak milik, maka dugaan ahli itu ada kong kalikong, karenanya syaratnya tidak terpenuhi, tetapi kemudian tebit sertipikat hak milik; Kemudian dalam hal pembatalan ini juga menurut saya juga sama; Karena sertipikat hak milik atas nama yang lain tetapi



kemudian yang berperkara yang lain, yang tidak ada kaitannya dengan pemegang sertipikat hak milik tetapi kemudian sertipikat hak milik itu dibatalkan, saya pikir tidak terlalu tepat dalam penyelenggaraan administrasi; -----

- Bahwa : 1. Ada putusan pengadilan yang menyatakan tanah ini milik seseorang, lalu dasar putusan pengadilan itu terbitlah sertipikat hak milik, lalu dengan memegang sertipikat hak milik itu, lalu menjual kepada pihak lain, lalu beberapa tahun kemudian ada perkara lagi, tetapi perkara tidak melibatkan yang tadi menang perkara, yang tadi membeli tanah, kemudian putusan pengadilan yang dikeluarkan ditahun 2018, ahli pikir tidak ada hubungan dengan stautus tanah menjadi milik siapa dan sertipikat hak milik itu atas nama siapa; Jadi menurut saya perkara di tahun 2018 itu tidak ada hubungan dengan pihak yang berperkara pertama baik yang di pengadilan perdata maupun di Pengadilan tata usaha negara dan sertipikat hak milik yang diperoleh;-----
- Bahwa sebuah keputusan tata usaha negara diuji oleh badan yudikatif lalu sudah dinyatakan sah pejabat tata usaha negara tidak boleh lagi meninjau atau menarik kembali atau membatalkan keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan; Jadi badan atau pejabat tata usaha negara sudah tertutup ruang untuk menarik atau membatalkan keputusan tata usaha negara yang telah dikeluarkan yaitu sertipikat hak milik tersebut;-----
- Bahwa kalau putusan perdata, tentu obyeknya bukan sertipikat hak milik, obyeknya adalah tanah itu sendiri, kalau tanah itu dalam perkara yang tadinya milik Si A yang sesuai dengan sertipikat hak milik itu, kemudian putusan pengadilan perdata menyatakan tanah ini milik si B, maka kemudian kasusnya dibawa ke pengadilan tata usaha negara, yang disana mengajukan permohonan supaya hakim pengadilan tata usaha negara memutuskan bahwa sertipikat hak milik tersebut dibatalkan dinyatakan batal atau tidak sah, karena obyek sengketa itu sendiri adalah bukan milik yang bersangkutan, kemudian pembatalan sertipikat hak milik yang diuji di pengadilan tata usaha negara adalah sertipikat hak milik itu sendiri sebagai keputusan tata usaha negara, sehingga sangat tergantung dari kasusnya, ketika sebuah gugatan ke pengadilan tata usaha negara terhadap obyek sengketaanya adalah sertipikat hak milik, kemudian hakim pengadilan tata usaha negara



menyatakan bahwa sertifikat hak milik ini batal atau tidak sah, maka kemudian ada ketentuan untuk eksekusi, kalau tidak salah dalam tempo tiga puluh hari setelah keputusan tata negara disampaikan kepada para pihak yang kalah dalam hal ini badan atau pejabat tata usaha negara tidak membatalkan sertifikat hak milik, maka sertifikat hak milik itu gugur dengan sendirinya, kalau tidak salah namanya eksekusi otomatis, tetapi kalau membatalkan sertifikat hak milik lama dan menerbitkan sertifikat hak milik baru itu artinya bahwa badan atau pejabat tata usaha negara perlu ada suatu tindakan untuk menerbitkan sebuah sertifikat hak milik yang baru sebagai pengganti sertifikat hak milik yang lama sebagai keputusan tata usaha negara; Jadi dilihat dari segi perbedaannya obyek sengketa berbeda, obyek sengketa yang pertama yang perdata adalah tanah, obyek sengketa tata usaha negara adalah sertifikat hak milik sebagai keputusan tata usaha negara; Jadi kalau dasar putusan pengadilan perdata, putusan itu yang sebagai dasar untuk membatalkan sebuah sertifikat hak milik, tetapi kalau pembatalan itu menggunakan dasar putusan pengadilan tata usaha negara maka mengikuti amar putusan dari pengadilan tata usaha negara itu memerintahkan apa, kemudian dilakukan oleh badan atau pejabat tata usaha negara;-----

- Bahwa suatu sertifikat hak milik dikeluarkan sebagai bukti yang paling kuat sebagai alas, hak dari suatu tanah; Jadi bukti sah atas tanah selain bukti bukti yang lain yang paling kuat adalah sertifikat hak milik, sertifikat hak milik dikeluarkan atas dasar bukti – bukti kepemilikan sebelumnya, sehingga kemudian pemohon mengajukan permohonan mendapatkan sertifikat hak milik, lalu pihak badan pertanahan nasional (BPN) menilai apakah persyaratan itu sudah dipenuhi atau tidak, kemudian setelah melakukan penilaian, pengukuran dan lain sebagainya, lalu badan atau pejabat tata usaha negara itu / kepala badan pertanahan nasional (BPN) menerbitkan sebuah keputusan tata usaha negara yang disebut dengan sertifikat hak milik; Sertifikat hak milik tersebut sebagai bukti kuat, sebagai dasar bahwa yang bersangkutan memiliki hak atas tanah tertentu; Apabila kemudian ada gugatan perdata bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tidak sah, dan hal ini sudah diputus oleh pengadilan bahwa peralihan itu tidak sah; Yang menjadi persoalan yaitu kasus seperti ini ada 2 (dua) putusan yang saling bertentangan untuk kasus ini, kalau sebenarnya



terjadi jual beli sebelum ada sertipikat, ada pelepasan hak dari pemilik tanah kepada pembeli, semua persyaratan sudah dipenuhi kemudian dibuat pelepasan hak berarti pembeli itu sudah melaksanakan kewajibannya membayar, lalu penjual menyerahkan / melepaskan hak, maka hak tanah itu beralih, maka disini, pihak badan pertanahan nasional (BPN) menganggap bahwa itu sudah terjadi jual beli yang sah; Tetapi kemudian apabila terjadi suatu sengketa dan menyatakan bahwa jual beli itu tidak sah, itu artinya bahwa terjadi suatu pelanggaran hukum oleh para pihak yang melakukan transaksi jual beli, tetapi itu menurut saya ranahnya perdata; Pertanyaannya transaksi jual beli yang dinyatakan tidak sah oleh pengadilan itu, apakah bisa dijadikan sebagai dasar untuk menyatakan bahwa sertipikat hak milik itu menjadi tidak sah; Untuk menerbitkan sebuah keputusan harus memenuhi syarat – syarat tertentu, dan syarat – syarat tersebut baik mengenai kewenangan, baik mengenai tidak boleh ada kekurangan yuridis, doelmatig, rechmatig, prosedur bentuk dan lain sebagainya dan itu harus diperhatikan; Dan kalau syarat itu dinyatakan tidak sah bisa mempengaruhi suatu keputusan itu menjadi keputusan yang tidak sah; -----

- Bahwa prosedur ditentukan dalam peraturan perundang – undangan, kemudian prosedur itu dijalankan secara sempurna, maka tidak ada cacat dari segi prosedur, kecuali ada prosedur mengenai syarat, sebagian tidak dipenuhi mengenai tata cara mekanisme juga sudah dipenuhi disitu masih diuji lagi, apakah keputusan ini cacat atau tidak, jadi menurut saya pertanyaan itu sebenarnya sudah ada jawaban yang saya kemukakan diawal bahwa sebuah keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan perlu memperhatikan prosedur yang berlaku, kalau prosedur sudah diikuti berarti prosedurnya sudah terpenuhi, berarti tidak bisa kita menguji keputusan itu berdasarkan prosedur, apakah sudah terpenuhi atau tidak; Jadi kalau prosedurnya sudah terpenuhi, maka tidak bisa lagi dikatakan bahwa cacat prosedur; -----
- Bahwa aturan – aturan yang berlaku di internal instansi Badan Pertanahan Nasional, ada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) ada peraturan Menteri Agraria, saya tidak menguasai, tetapi terhadap pertanyaan tersebut saya bisa jelaskan, bahwa kalau sebuah sertipikat hak milik yang dikeluarkan, lalu terjadi sengketa atas tanah itu, lalu berakibat bahwa tanah itu bukan menjadi milik si



pemegang sertifikat hak milik, berarti dari obyeknya adalah yang tertuang didalam sertifikat hak milik sebenarnya bukan pemegang sertifikat hak milik sebagai pemilik, maka pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengikuti atau melaksanakan putusan pengadilan untuk melakukan pembatalan sertifikat hak milik yang lama dan menerbitkan sertifikat hak milik yang baru atas nama yang oleh putusan pengadilan menyatakan bahwa si A yang berhak, lalu berkaitan dengan yang satu yaitu penyelesaian secara administratif lewat Badan Pertanahan Nasional (BPN), artinya bahwa tidak ada sengketa melalui pengadilan, ini juga perlu diperhatikan bahwa segala ketentuan peraturan perundang – undangan perlu diperhatikan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN), apakah alasan untuk melakukan suatu pembatalan itu sudah memenuhi atau tidak dijadikan sebagai dasar, kalau ada ketentuan bahwa tanah yang disengketakan itu sudah dialihkan ke pihak lain, lalu pembatalannya ditunda, artinya bahwa itu perlu ada penyelesaian hukum dulu baru sudah ada kepastian bahwa tanah itu milik siapa, baru bisa dilakukan pembatalan, kalau ada ketentuan seperti itu pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus menerapkan aturan hukum yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sendiri;-----

- Bahwa dalam hukum administrasi akibat dari suatu keputusan tata usaha negara tidak sah itu ada 3 (tiga) kemungkinan, 1. Batal, 2. Batal demi hukum, dan 3. Dapat dibatalkan; Maka dalam sebuah putusan pengadilan mengatakan bahwa sebuah keputusan tata usaha itu batal, maka itu dijadikan sebagai alasan bahwa diadakan pembatalan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan tata usaha negara itu; -----
- Bahwa dalam hukum administrasi akibat dari suatu keputusan tata usaha negara tidak sah itu ada 3 (tiga) kemungkinan, 1. Batal, 2. Batal demi hukum, dan 3. Dapat dibatalkan; Maka dalam sebuah putusan pengadilan mengatakan bahwa sebuah keputusan tata usaha itu batal, maka itu dijadikan sebagai alasan bahwa diadakan pembatalan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan tata usaha negara itu;-----
- Bahwa bahwa sertifikat hak milik itu adalah bukti hak terkuat, terkuat dari bukti – bukti yang lain, terkuat bukan berarti absolut, ketika saksi mengikuti kuliah hukum agraria, kita menganut pendaftaran tanah



yang negatif, yang negatif artinya bahwa sertipikat adalah bukti terkuat, suatu ketika ditemukan bukti lain yang bisa mengalahkan sertipikat hak milik, maka sertipikat hak milik itu bisa gugur, dan perlu saya jelaskan bahwa tidak ada suatu keputusan tata usaha negara termasuk sertipikat hak milik yang sifatnya absolut yang tidak boleh diganggu gugat oleh siapapun, karena keputusan itu dikeluarkan oleh manusia / pejabat, pejabat itu tidak lepas dari kekeliruan / kesalahan, sehingga kemudian bisa ditinjau entah secara internal atau dibawa keluar oleh lembaga lain yaitu lembaga yudikatif; -----

- Bahwa dalam proses sebuah sertipikat hak milik harus memenuhi syarat – syarat, kalau jual beli tanah berarti ada proses jual beli, dalam proses sertipikat hak milik harus ada pelepasan hak, pelepasan hak dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), penjual menandatangani, pembeli menandatangani lalu diketahui oleh kepala desa atau lurah dan itu sebagai dasar untuk menerbitkan sebuah sertipikat hak milik; Dan pelepasan hak tersebut merupakan salah satu syarat untuk penerbitan sebuah sertipikat hak milik; Karena yang saya tahu bahwa jual beli tanah yang belum ada sertipikat hak milik harus ada pelepasan hak, kalau jual beli tanah sudah ada sertipikat hak milik maka menggunakan akta notaris / PPAT lalu proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN); -----
- Bahwa misalnya saya mempunyai tanah 1 (satu) hektar, maka tanah tersebut harus dipecah dahulu, kemudian saya menjual setengah hektar kepada si A dan setengah hektar kepada si B, berarti harus ada 2 (dua) pelepasan hak, yaitu melepaskan hak kepada si A dan melepaskan hak kepada si B, tidak bisa satu pelepasan untuk dua orang, karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan melihat siapa yang melepaskan hak, dan siapa yang menerima hak itu siapa, lalu kemudian menerbitkan sertipikat hak milik, tidak mungkin sertipikat hak milik itu satu hektar diterbitkan untuk A dan B, yang mana si B tidak terlibat dalam pelepasan hak itu;-----
- Bahwa secara teoritis tindakan pejabat atau perbuatan tata usaha negara dibedakan dalam dua kelompok besar yakni tindakan materiil dan tindakan hukum, tindakan hukum dibedakan lagi tindakan hukum privat dan tindakan hukum publik, tindakan hukum publik dibedakan lagi tindakan publik bersegi satu dan tindakan hukum bersegi, tindakan hukum bersegi satu yang disebut keputusan tata usaha



negara; Kalau kita substansi dari keputusan itu sendiri, kalau keputusan itu dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara yang isinya membatalkan sebuah keputusan tata usaha negara sebelumnya yaitu sertipikat hak milik, maka dia masuk dalam perbuatan hukum publik, bukan perbuatan hukum privat, karena perbuatan hukum privat itu ada dua pihak, satu pihak pemerintah dan pihak badan hukum perdata dan pihak perseorangan di lain pihak dan kehendaknya terjadi karena ada kesepakatan ada kesesuaian kehendak; kalau kehendaknya sepihak ada di pemerintah oleh pejabat yang mengeluarkan keputusan tata usaha negara, maka tindakan itu sepihak maka itu tindakan itu dikategorikan tindakan hukum publik; -----

- Bahwa kalau kita membaca unsur – unsur keputusan tata usaha negara, pasal 1 angka 3 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986, keputusan tata usaha negara adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara berisi tindakan hukum tata usaha negara bersifat konkrit, individual, final dan membawa akibat hukum, maka dari unsur – unsur keputusan tata usaha negara dihubungkan saja dengan obyek sengketa ini, apakah memenuhi itu atau tidak, saya belum membaca keputusannya; Hanya Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2014 memperluas lagi bahwa suatu tindakan nyata pejabat tata usaha negara masuk sebagai perluasan keputusan tata usaha negara; -----
- Bahwa asas legalitas itu berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan juga berdasarkan asas – asas umum pemerintahan yang baik, kalau bertanya tentang apakah obyek sengketa telah sesuai dengan asas legalitas saya tidak bisa menilai itu, Majelis Hakim yang akan menilai, saya hadir hanya menjelaskan bahwa dalam sebuah negara hukum berlaku asas legalitas dan juga ada freies ermessen, freies ermessen adalah kebebasan bertindak apabila terhadap suatu hal belum ada pengaturan atau pengaturannya bersifat umum dan dibuka ruang adanya kebebasan itu;-----
- Bahwa asas presumption justice causa, suatu keputusan yang sedang diperkarakan tidak bisa dinyatakan tidak sah menunggu sampai putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap; ----
- Bahwa suatu keputusan tata usaha negara dinyatakan cacat demi hukum karena ada sebagian syarat yang ditentukan tidak dipenuhi, karena dalam mengeluarkan sebuah keputusan tata usaha negara



harus memenuhi syarat – syarat tertentu yang tadi saya sudah sebutkan, dan apabila sebagian syarat itu tidak dipenuhi dalam menerbitkan sebuah keputusan, maka keputusan tata usaha negara tersebut cacat, nanti soal akibat hukumnya bisa batal demi hukum, dan dapat dibatalkan, itu terserah pada pihak yang menilai, kalau keputusan tata usaha negara tersebut sempurna maka tidak cacat; ----

- Bahwa putusan pengadilan negeri mengenai kasus perdata menyangkut obyek, lalu berdasarkan putusan perdata itu lalu terbit sertipikat hak hak milik, lalu sertipikat hak milik dikeluarkan, disengketakan lagi di pengadilan tata usaha negara dengan obyek sertipikat hak milik sebagai keputusan tata usaha negara, maka putusan pengadilan perdata itu sesuai asas tadi kalau sudah tidak ada upaya hukum dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap maka harus dianggap sebagai putusan yang benar, tidak ada pihak lain mengatakan bahwa ini masih tawar menawar, ada cacat ini, tidak boleh menilai bahwa putusan ini salah atau ada kekurangan, hanya boleh melalui upaya hukum, maka putusan perdata mengatakan bahwa tanah milik si A lalu terbitlah sertipikat hak milik atas tanah yang dia menang perkara tadi, lalu sertipikat hak milik diuji lagi oleh pengadilan tata usaha negara, dan pengadilan tata usaha negara menyatakan sertipikat hak milik itu benar, maka harus diterima sebagai putusan yang benar dan sertipikat hak milik itu berlaku;-----

2. **OKTAVIANUS S. EOH, S.H., M.S.**, tempat tanggal lahir : Kupang, 1 September 1952, Jenis kelamin laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Lantana No. 3 Kupang, RT.002. RW.001, Kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, agama Kristen Protestan, pekerjaan Pensiunan Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Nusa Cencana; -----

Telah memberi pendapat di bawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa terkait dengan hak waris, si A adalah seorang bapak, dia berperkara dengan si B, dengan obyek tanah D, kemudian si A kalah dengan si B, putusannya sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, kemudian si C adalah anak dari si A, berperkara dengan si F tentang tanah D, yang dulunya bapaknya pernah kalah perkara di Si B, apakah ini dibenarkan atau seperti apa, mohon penjelasan ahli, pendapat ahli : Pewarisan itu terjadi dalam hal ada kematian, ada ahli



waris, dan ada harta warisan yang ditinggalkan, ada kematian tidak ada keluarga atau ahli waris tidak ada harta seperti kaum gepeng / gelandangan pengemis tidak ada masalah pewarisan disana; Dan kalau ada harta dan tidak ada keluarga disana, maka negara yang menguasai harta warisan yang tidak diurus, diwakili oleh Balai Harta Peninggalan; Terhadap pertanyaan Kuasa Hukum Penggugat bahwa kalau seseorang sudah kalah perkara, lalu anaknya mau maju atas dasar apa ?, dia tidak punya legal standing apalagi kalau anaknya lebih dari satu, lalu kalau tanah itu sudah dijual dari tahun 1984 (sembilan belas delapan empat), baru tahun 2018 lalu dia menggugat sebagai ahli waris, tidak ada dasar hukum disana, karena tidak ada warisan / tidak memenuhi syarat; Kalau lebih dari satu orang ahli waris, maka dia harus mendapat kuasa dari ahli waris yang lain atau ahli waris pengganti, karena mereka sama – sama mempunyai legal standing; Supaya mendapat legal standing kalau ahli waris masih ada; Jadi kalau satu orang tidak bisa, kecuali dia hanya menuntut bagiannya saja; tetapi kalau dia menuntut yang masih dikuasai bersama tidak bisa / tidak dapat / tidak ada jalan; -----

- Bahwa di kemudian hari si C anak dari si A berperkara dengan si F, dan muncullah satu putusan yang dimenangkan oleh si C; Yang menjadi pertanyaan saya, apakah putusan sebelumnya yang dimenangkan oleh si B yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap, yakni putusan dari perkara antara si A yang berperkara dengan si B, apakah itu dikesampingkan begitu saja, pendapat ahli : ahli melihat putusan itu Putusan Non executable yaitu putusan telah mempunyai kekuatan hukum tetap tetapi tidak bisa dilaksanakan karena obyek sengketa itu orang lain dan sudah dijual, lalu kalau ahli waris ini muncul, darimana alas haknya untuk dia menggugat, soal putusan ahli tidak punya kewenangan untuk melihat; -----
- Bahwa tanah yang telah dimenangkan oleh si B, dikemudian hari tanah tersebut sudah diterbitkan sertipikat hak milik dan sudah dialihkan kepada pihak lain, apakah putusan terbaru (putusan perkara antara si C anak dari si A yang berperkara dengan si F) mengikat si pembeli atau tidak, pendapat ahli : Bahwa tanah yang telah dimenangkan oleh si B, dikemudian hari tanah tersebut sudah diterbitkan sertipikat hak milik dan sudah dialihkan kepada pihak lain, apakah putusan terbaru (putusan perkara antara si C anak dari si A



yang berperkara dengan si F) mengikat si pembeli atau tidak, pendapat ahli : tidak, karena pihak yang lain yang tidak ikut digugat tidak bisa tunduk pada putusan itu, karena yang tunduk pada putusan itu para pihak, saya sudah jelaskan bahwa perkara itu Non executable karena tidak ada ahli waris disitu;-----

- Bahwa apakah dengan adanya putusan verstek Pengadilan Negeri Kupang terhadap Penggugat, tergugat ini tidak diketahui siapa Jeni Un ini, kemudian putusan tersebut inkracht, terus dimohon oleh si Penggugat dalam perkara Nomor : 16/Pdt.G/2018/PN-KPG, kemudian dimohon kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk membatalkan sertipikat hak milik sedangkan obyek itu sudah dialihkan kepada pihak ketiga / pembeli yang beritikad baik, pertanyaannya apakah hal demikian dapat dibenarkan, pendapat ahli : Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum, itu prinsip, lalu yang berikut kalau dengan dasar putusan tahun 2018, itu sudah saya katakan bahwa Non executable, karena tanah yang dijadikan obyek sengketa sudah dialihkan dari Habel Boboi ke Yohanis Un, Yohanis Un ke Erwin Tanone, Erwin Tanone ke Nancy Yappy dan Christine Tansah, jadi sudah beralih sekian kali itu sudah dan itu ada sertipikat hak milik, tetapi saya melihat dalam putusan 2018 itu tidak ada ikut digugat si pemilik sertipikat hak milik, sehingga Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak punya dasar untuk membatalkan sertipikat hak milik; Sertipikat hak milik itu dibuat untuk memberikan pengakuan hak dari seseorang atau badan dan sebagai alat bukti dan bisa dipakai sebagai jaminan diperbankan. Dan kalau atas bidang tanah sengketa sudah ada sertipikat hak milik sebelumnya, dan bagaimana mungkin harus ada sertipikat hak milik lagi atas bidang tanah yang sama dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) tahu itu, dan kalau Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak mengindahkan itu maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) pura – pura tidak tahu, karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menerbitkan sertipikat hak milik, orang boleh berganti tetapi jabatannya / lembaganya tidak berganti; Karena pemberian sertipikat hak milik atas dasar alas hak; Yosep Boboy tidak punya alas hak walaupun putusan inkracht, namun menurut saya dari segi hukum non executable; Bahwa ada suatu perjanjian jual beli antara si A dan si B, kemudian putusan terhadap perjanjian tersebut dinyatakan sah dan berharga diberikan kemenangan kepada si A,



dikemudian hari lagi muncul lagi ahli waris yang lain berperkara dengan bukan yang pemenang perkara jual beli pertama, kemudian ada putusan lagi yang menyatakan jual beli itu tidak sah lagi dan sudah inkraacht; Kemudian Badan Pertanahan Nasional (BPN) atas putusan yang tadi / putusan yang tidak sah yang dahulunya dinyatakan sah, tetapi yang pemenang perkara sebelumnya tidak digugat oleh Perkara yang baru / yang tidak sah, kemudian Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan serta merta membatalkan orang yang memenangkan perkara yang menyatakan jual beli itu sah, bagaimana menurut ahli, mohon penjelasan, pendapat ahli : Badan Pertanahan Nasional (BPN) salah, dan para pihak juga salah kenapa tidak menggugat para pihak yang pertama; kalau Badan Pertanahan Nasional (BPN) mengikuti kemauan dari pihak yang menang kedua ini, karena itu Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus hati – hati karena bisa timbul sertipikat hak milik ganda untuk bidang tanah yang sama; -----

- Bahwa di tahun 2017 ada gugatan terhadap obyek sertipikat hak milik, oleh seorang kuasa hukum mengatasnamakan kliennya kalah dalam putusan dimaksud sampai Mahkamah Agung; perkara tahun 2017 di Pengadilan Tata Usaha itu Gugatan Penggugat ditolak, dengan pasti kuasa hukum Penggugat tahu kalau tanah itu sudah milik orang lain Tetapi di tahun 2018 mengajukan gugatan kepada orang yang tidak pernah dilibatkan dalam perkara sebelumnya Padahal diketahui bahwa tahun 2017 tanah itu ada pemilikinya; Dengan demikian sertipikat hak milik itu dibatalkan, apakah menurut ahli tindakan itu sudah benar, pendapat ahli : Tidak, kalau sudah ada sertipikat hak milik, maka sertipikat ini harus dibatalkan dulu baru bisa diterbitkan sertipikat hak milik baru; Kalau penerbitan sertipikat hak milik harus proses dari awal, dimulai dari pengukuran dan sebagainya; -----
- Bahwa soal pelepasan hak dan ada janji dalam bentuk dalam hukum perdata di sebut wan prestasi kalau perjanjian itu tidak dilaksanakan secara sempurna; Menurut pasal 1234 KUH Perdata berbuat sesuatu, memberikan sesuatu dan tidak berbuat sesuatu; Jadi kalau didasarkan bahwa ada wan prestasi sisa harga tanah maka seharusnya sudah daluwarsa karena jual belinya tahun 1984 lalu kalau digugat tahun 2018 dengan alasan ada sisa atau janji yang belum terpenuhi maka demi hukum sudah daluwarsa, sebagaimana saya katakan bahwa



Penggugat yang sekarang bukan ahli waris, karena ahli baru terjadi setelah kematian, bapaknya sudah meninggal tahun sembilan puluhan, tahun 2016 mau ahli apa, tidak ada ahli waris; Lalu yang berikut kalau dikatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan sertipikat hak milik atas dasar alas hak, hak milik, hak pakai, hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak penguasaan hutan itu macam – macam hak yang diatur dalam undang – undang Agraria; Nah kalau dikaitkan dengan Yosep Boboy yang baru dimenangkan tahun 2018, itu alas haknya apa, itu dari aspek hukum perdata, harusnya dari awal sudah daluwarsa, dalam pasal 1967 KUH Perdata, setiap penuntutan perorangan atau kebendaan akan daluwarsa setelah 30 (tiga puluh) tahun; Kalau dalam Pasal 835 KUH Perdata maka hak untuk menuntut warisan akan daluwarsa dalam tempo 30 (tigapuluh) tahun; Dari kedua pasal yang saya pakai sebagai dasar ini, maka sesungguhnya dari segi hukum perdata Yoseph Boboy tidak ada dasar alas hak dari segi legal standing Yoseph Boboy tidak punya; -----

- Bahwa perjanjian *pacta sunt servanda* artinya apa yang diperjanjikan oleh para pihak itu akan mengikat sebagai undang – undang pasal 1338, bagi yang membuatnya tidak mengikat orang lain karena dalam hukum perdata orang bisa diberikan kewenangan untuk membuat undang – undang, misalnya jual beli tidak ada dalam undang – undang; -----
- Bahwa dalam perjanjian jual beli sebelumnya apakah telah memenuhi perjanjian jual beli, apakah telah memenuhi fakta sulsufanda, pendapat ahli : Sebagian telah dipenuhi, dan harus diakui bahwa ada wan prestasi, cuma sudah daluwarsa, buka pasal 1967 KUH Perdata, tuntutan perorangan atau tuntutan kebendaan akan daluwarsa 30 (tiga puluh) tahun; -----
- Bahwa karena ada surat perjanjian jual beli namun salah satu pihak tidak membubuhi tanda tangan sesuai kartu identitas diri yang memiliki nilai autentik, kalau sahnya suatu perjanjian jika dikaitkan dengan pasal 1320 KUH Perdata, mohon penjelasan, pendapat ahli : Kalau dalam perjanjian, prinsip onfray bentuk bebas, tidak harus tertulis bisa lisan saja, kalau ada perjanjian tertulis, itu dibuat hanya sebagai bukti bahwa telah terjadi perjanjian antara para pihak, kalau ditanyakan satu pihak tidak menandatangani perjanjian, tidak



mungkin, kalau dua pihak A dan B, kalau B tidak tanda tangan tidak ada perjanjian, Kecuali perjanjian A, B, C, dan D, kalau ada A, B, C tanpa D maka mengikat, karena itu perjanjian perlindungan; -----

- Bahwa berbicara tentang pelimpahan, Pemberian kuasa tidak harus tertulis, kalau dibuat dalam bentuk tertulis, maka itu hanya sebagai bukti bahwa ada perjanjian, dalam hukum perjanjian ada prinsip onfray bentuk bebas, kecuali perjanjian tertentu, misalnya hipotik, perjanjian damai atau dading 1851 KUHPerdara, sedangkan perjanjian yang lain tidak harus tertulis; Jadi bisa saja pemberian kuasa secara lisan; Penerima kuasa wajib melaksanakan apa yang diperjanjikan; Apabila penerima kuasa melakukan lebih dari yang dikuaskan maka pemberi kuasa bisa membatalkan atau menarik kembali; -----
- Bahwa daluwara bisa menimbulkan hak, atau bisa menghapuskan hak; -----
- Bahwa daluwarsa tidak bisa dicegah; -----
- Bahwa perbuatan melawan hukum, unsurnya adanya perbuatan yang merugikan orang lain dan orang lain itu meminta ganti rugi dan si pelaku wajib mengganti; Lalu kalau mau dikaitkan dengan kasus ini tidak ada, yang ada wan prestasi tetapi wanprestasinya sudah daluwarsa;-----
- Bahwa Perkara A lawan B sudah dimenangkan, lalu dilaksanakan eksekusi, namun dalam pelaksanaan di lapangan yang berkaitan dengan putusan itu salah kaprah, dalam pelaksanaan eksekusi tidak sesuai dengan putusan Mahkamah Agung yang menyangkut batas – batas, oleh karena kesalahan dan kekeliruan dalam penerapan putusan itu maka terjadi namanya perlawanan sehingga kuasa hukum dalam perkara inkracht masuk mengajukan perlawanan terhadap eksekusi, dalam perlawanan itu ternyata putusan perlawanan menyatakan eksekusi itu batal demi hukum, lalu ada vernet, lalu ada perlawanan terhadap verstek yaitu vernet, tetapi dalam perjalanan perkara itu masih dalam upaya hukum di kasasi, maka menurut pendapat ahli itu inkracht yang pertama atau yang kedua karena upaya hukum, pendapat ahli : Bahwa kalau suatu perkara dieksekusi maka itu berarti sudah inkracht, kalau ada perlawanan tidak mempengaruhi peradilannya nanti; Dan menurut ahli yang sudah inkracht adalah perkara pertama yang sudah dieksekusi, soal ada perlawanan terhadap eksekusi itu dipisahkan; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada tanggal 11 November 2020, telah dilakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah yang dilekati Sertipikat Hak Milik Nomor : 5650 / Kelurahan Oesapa Tanggal 23 Juni 2015 yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, Surat Ukur Nomor : 322 / Oesapa / 2015, Luas 3.698 M2, tanggal 9 April 2015 atas nama Erwin Tanoni yang telah dibalik nama menjadi atas nama Nancy Yappy dan Christine Tansah berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat pada Kantor Notaris Imanuel Mali, SH.,MH No. 617/2015, Tanggal 13 Agustus 2015; -----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 18 Desember 2020 yang diunggah pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 18 Desember 2020, dan pihak Tergugat Tergugat II Intervensi telah menyampaikan kesimpulan tertanggal 11 Desember 2020 yang diunggah pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 17 Desember 2020; -----

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang bersengketa menyatakan telah cukup mengajukan bukti-bukti dan saksi serta tidak lagi mengajukan hal-hal lain dan akhirnya mohon putusan, maka Majelis Hakim memandang bahwa pemeriksaan ini telah cukup dan selanjutnya mengambil putusan; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya memperhatikan segala sesuatu yang terjadi selama persidangan sengketa ini berlangsung sebagaimana tercatat jelas dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Sidang, dan Berita Acara Pemeriksaan Setempat, yang untuk singkatnya dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini; -----

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam Duduk Sengketa tersebut di atas; ---

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 Tertanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, Atas Nama Nancy Yappy dan Christine Tansah, Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagai Pelaksanaan Putusan

Halaman 93 dari 118 Halaman Putusan No. 37/G/2020/PTUN.KPG

### 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)



Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33), untuk selanjutnya disebut sebagai "**Objek Sengketa**"; -----

Menimbang, bahwa pada hari Kamis tanggal 10 September 2020, Majelis Hakim telah menerima dokumen permohonan intervensi secara tertulis yang dilengkapi dengan fotokopi Objek Sengketa dari Pemohon Intervensi atas nama JOSEPHIN THEODORA JUNIAR BOBOY yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama MARTHEN L. BESSIE, S.H., dkk. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 September 2020, yang pada pokoknya Pemohon Intervensi memohon untuk masuk sebagai pihak dalam perkara ini guna mempertahankan haknya terhadap Objek Sengketa; -----

Menimbang, bahwa terkait dengan permohonan intervensi tersebut, Majelis Hakim telah mengambil sikap dalam Putusan Sela Nomor : 37/G/2020/PTUN.KPG yang diucapkan dalam persidangan secara elektronik pada hari Jumat tanggal 11 September 2020, yang mana setelah bermusyawarah Majelis Hakim mengabulkan permohonan intervensi dari JOSEPHIN THEODORA JUNIAR BOBOY dan mendudukkannya sebagai Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 37/G/2020/PTUN.KPG yang sedang diperiksa oleh Pengadilan; -----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok sengketa, terlebih dahulu Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum terkait dengan eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maupun Tergugat II Intervensi, yakni sebagai berikut: -----

**I. DALAM EKSEPSI** -----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Jawabannya di persidangan secara elektronik pada tanggal 17 September 2020 yang di dalam Jawabannya tersebut terdapat eksepsi-eksepsi yang mana Majelis Hakim merangkum eksepsi yang didalilkan oleh Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut: -----

1. Eksepsi tentang kewenangan mengadili pengadilan tata usaha negara, yang mana pada pokoknya Tergugat mendalilkan bahwa Objek Sengketa tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara karena merupakan perbuatan hukum perdata, yakni dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dalam Perkara Perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 27 Maret 2018 antara Joseph Boboy melawan Jenny Un yang telah berkekuatan



hukum tetap maka secara otomatis dengan sendirinya Para Penggugat kehilangan hak keperdataan atas tanah tersebut; -----

- Eksepsi tentang kepentingan Penggugat, yang mana pada pokoknya Tergugat mendalilkan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dalam Perkara Perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 27 Maret 2018 antara Joseph Boboy melawan Jenny Un yang telah berkekuatan hukum tetap, Para Penggugat sudah tidak memiliki kepentingan/tidak memiliki hak keperdataan (kepemilikan) atas tanah yang dilekati dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015; -----

Menimbang, bahwa dalam Jawaban yang disampaikan oleh Tergugat II Intervensi melalui Kuasanya dalam persidangan secara elektronik pada tanggal 17 September 2020, Tergugat II Intervensi juga mengajukan eksepsi yang mana Majelis Hakim merangkum eksepsi yang didalilkan oleh Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah Objek Sengketa tidak dilampirkan dalam Gugatan sehingga tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya dalam Putusan ini disebut sebagai "**Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara**"); -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi serta keseluruhan Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menanggapi melalui Repliknya di persidangan secara elektronik pada tanggal 1 Oktober 2020 yang pada pokoknya Para Penggugat menolak seluruh eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta tetap pada dalil gugatan semula, dan kemudian terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menanggapi dalam Duplik yang disampaikan di persidangan secara elektronik tanggal 8 Oktober 2020 yang pada pokoknya masing-masing menolak Replik Penggugat dan tetap pada Jawabannya semula; -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim merangkum bahwa



materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagai berikut: -----

1. Eksepsi tentang kewenangan mengadili pengadilan tata usaha negara; -----
2. Eksepsi tentang kepentingan Penggugat; dan -----
3. Eksepsi tentang gugatan tidak disertai dengan objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum terhadap eksepsi tentang kewenangan mengadili pengadilan tata usaha negara; -----

**Eksepsi tentang kewenangan mengadili pengadilan tata usaha negara** -----

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi tentang kewenangan mengadili pengadilan tata usaha negara, Majelis Hakim menggarisbawahi sebuah permasalahan hukum yang harus dipertimbangkan untuk dapat menjawab eksepsi tersebut, yakni *apakah pengadilan tata usaha negara berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo?* -----

Menimbang, bahwa terkait dengan permasalahan hukum tersebut, Majelis Hakim membagi kewenangan pengadilan tata usaha negara menjadi 2 (dua) bagian, yakni: -----

- a. kewenangan pengadilan tata usaha negara berdasarkan objek sengketanya yang mengacu kepada Pasal 47 *jo.* Pasal 1 angka 10 *jo.* Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara (dengan pengecualian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara); dan -----
- b. kewenangan tata usaha negara setelah ditempuhnya Upaya Administratif yang mengacu kepada Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif (selanjutnya dalam Putusan ini disebut sebagai "**PERMA Nomor 6 Tahun 2018**"); -----

Menimbang, bahwa Pasal 47, Pasal 1 angka 10, Pasal 1 angka 9 dan Pasal 2 huruf e Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi: -----

**Pasal 47** -----  
*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.* -----  
**Pasal 1 Angka 10** -----



*Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. -----*

**Pasal 1 Angka 9 -----**

*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. -----*

**Pasal 2 -----**

*Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini: e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku -----*

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan norma-norma tersebut di atas, maka diperoleh suatu rumusan yakni untuk dapat menentukan apakah Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan suatu sengketa, maka yang harus terlebih dahulu dikaji adalah apakah sengketa tersebut merupakan suatu Sengketa Tata Usaha Negara dan selanjutnya apakah Keputusan yang menjadi sebab timbulnya sengketa tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara, lalu kemudian perlu ditinjau pula apakah Keputusan tersebut termasuk dalam pengecualian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa selama proses persidangan, Majelis Hakim menemukan fakta-fakta hukum yang terkait dengan kewenangan pengadilan tata usaha negara (berdasarkan objek sengketanya) dalam sengketa *a quo* sebagai berikut: -----

1. Bahwa terdapat putusan pengadilan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap yakni Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 27 Maret 2018 antara Joseph Boboy melawan Jenny Un (*vide* Bukti P.18 = T.2 = T.II.Intv-26) dengan Surat Keterangan dari Panitera Pengadilan Negeri Kupang Nomor: W26.U1/2211/HT.04.10/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 (*vide* Bukti T.3 = T.II.Intv-27);
2. Bahwa terhadap putusan tersebut, Tergugat menindaklanjutinya dengan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 (*vide* Bukti P.11) dengan menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tertanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, Atas Nama Nancy Yappy dan Christine Tansah, Tanah Seluas 3.698 M2 (1 Bidang), Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33);

Menimbang, bahwa dengan mencermati fakta tersebut di atas, maka ditemukan fakta bahwa Objek Sengketa adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Tergugat selaku pejabat tata usaha negara di bidang pertanahan, yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa pembatalan hak atas tanah Para Penggugat berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, yang bersifat konkret karena menerangkan secara jelas apa yang diputuskan dalam penetapan tersebut, bersifat individual karena tertuju langsung kepada hak atas tanah berupa sertipikat hak milik atas nama Para Penggugat, bersifat final karena tidak membutuhkan persetujuan lebih lanjut dari atasan Tergugat maupun instansi/pejabat lainnya, serta menimbulkan akibat hukum berupa adanya pembatalan hak atas tanah berupa sertipikat hak milik atas nama Para Penggugat; -----

Menimbang, bahwa meskipun sekilas tercermin bahwa Objek Sengketa (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33) adalah merupakan keputusan yang dikecualikan dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara karena diterbitkan atas dasar putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, namun apabila dicermati lebih lanjut mengenai amar putusan pengadilan yang menjadi dasar diterbitkannya Objek Sengketa (*vide* Bukti P.18 = T.2 = T.II.Intv-26) dibandingkan dengan judul maupun substansi dari Objek Sengketa itu sendiri (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33), Majelis Hakim menemukan adanya ketidaksesuaian yang dipandang oleh Majelis Hakim perlu untuk diteliti lebih lanjut, terutama mengenai apakah Tergugat telah tepat dalam melaksanakan putusan pengadilan yang menjadi dasar diterbitkannya Objek Sengketa tersebut; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Objek Sengketa telah memenuhi unsur-unsur sebagai Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan



bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikecualikan dari Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga secara *mutatis mutandis* sengketa *a quo* merupakan Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara dan apabila dihubungkan dengan Pasal 47 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara maka Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 2 Ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018 mengatur, "*Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif*", yang mana Upaya Administratif sebagaimana dimaksud dalam norma tersebut adalah mengacu kepada Pasal 1 angka 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (selanjutnya dalam Putusan ini disebut sebagai "**Undang-Undang Administrasi Pemerintahan**") yang menyatakan bahwa, "*Upaya Administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan*"; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan, Para Penggugat telah menyampaikan surat Nomor: 41/Per-PH/VI/2020 kepada Tergugat tertanggal 26 Juni 2020 (*vide* Bukti P.21) yang pada pokoknya menyampaikan kepada Tergugat agar tidak memproses permohonan dari Tergugat II Intervensi dan tidak membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, yang kemudian berdasarkan keterangan para pihak di persidangan, surat tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat; -----

Menimbang, bahwa dengan mencermati fakta tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat dari Para Penggugat kepada Tergugat (*vide* Bukti P.21) merupakan suatu upaya dari Para Penggugat untuk menyelesaikan sengketa dengan Tergugat dalam lingkungan Administrasi Pemerintahan atas adanya Objek Sengketa, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa Para Penggugat telah menempuh Upaya Administratif kepada Tergugat sebelum mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, dan selanjutnya apabila dikaitkan dengan kewenangan



pengadilan tata usaha negara setelah ditempuhnya Upaya Administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo* karena Para Penggugat telah menempuh Upaya Administratif; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian uraian tersebut, maka Majelis Hakim berkeyakinan bahwa pengadilan tata usaha negara berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa *a quo*, baik dari aspek kewenangan pengadilan tata usaha negara berdasarkan objek sengketanya maupun kewenangan pengadilan tata usaha negara setelah ditempuhnya Upaya Administratif, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili pengadilan tata usaha negara cukup beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum terhadap eksepsi tentang kepentingan Penggugat; --

**Eksepsi tentang kepentingan Penggugat** -----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat dirugikan atas diterbitkannya Objek Sengketa oleh Tergugat karena akibat dari perbuatan Tergugat tersebut, Para Penggugat kehilangan hak milik atas tanah yang sah dan telah berkekuatan mengikat; -----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mengajukan eksepsi dan mendalilkan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang dalam Perkara Perdata Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.KPG tanggal 27 Maret 2018 antara Joseph Boboy melawan Jenny Un telah berkekuatan hukum tetap, sehingga Para Penggugat sudah tidak memiliki kepentingan/tidak memiliki hak keperdataan (kepemilikan) atas tanah yang dilekati dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Kelurahan Oesapa/2015 (eksepsi tentang kepentingan Penggugat); -----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kepentingan Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan hukum sebagai berikut, yakni *apakah terdapat kepentingan yang dirugikan dari sisi Para Penggugat atas terbitnya Objek Sengketa?* -----



Menimbang, bahwa peraturan yang mengatur terkait dengan kepentingan Penggugat terdapat dalam Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: -----

*Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi;* -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menemukan fakta hukum yang terkait dengan permasalahan ini, yakni Objek Sengketa berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 Tertanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, Atas Nama Nancy Yappy dan Christine Tansah, Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33), adalah merupakan suatu Keputusan Tergugat yang membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 (*vide* Bukti P.11), yang mana setelah dicermati Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 tersebut adalah atas nama Nancy Yappy dan Christine Tansah yang merupakan Para Penggugat dalam perkara *a quo*; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Para Penggugat merupakan subjek yang dituju oleh Objek Sengketa *in casu* maka patutlah apabila Para Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya Objek Sengketa, mengingat dengan terbitnya Objek Sengketa tersebut mengakibatkan Para Penggugat kehilangan eksistensi dari tanda bukti hak yang sebelumnya telah dikuasainya dan tidak dapat mempergunakan tanah yang dimaksud, sehingga sudah sepatutnya Para Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya Objek Sengketa dan Para Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan di pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menilai bahwa Para Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan di pengadilan, maka eksepsi Tergugat tentang kepentingan Penggugat patutlah untuk dinyatakan tidak diterima; -----



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang eksepsi selanjutnya, yakni eksepsi tentang gugatan tidak disertai dengan objek sengketa; -----

**Eksepsi tentang gugatan tidak disertai dengan objek sengketa** -----

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi dan mendalilkan bahwa Objek Sengketa tidak dilampirkan dalam Gugatan sehingga tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 Ayat (3) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa dalam repliknya Para Penggugat menanggapi bahwa Pasal 56 Ayat (3) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara bukanlah suatu kewajiban sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak; -----

Menimbang, bahwa norma yang terkait dengan eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai gugatan tidak disertai dengan objek sengketa adalah terdapat dalam Pasal 56 Ayat (3) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi, "*Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan oleh penggugat*"; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menemukan fakta di persidangan bahwa Para Penggugat sejak mendaftarkan perkaranya secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan (*e-Court*) telah mengunggah fotokopi Objek Sengketa (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33) ke dalam Sistem Informasi Pengadilan; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa Objek Sengketa tidak dilampirkan dalam Gugatan sehingga tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 Ayat (3) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara merupakan dalil yang tidak dapat dibenarkan, adapun lebih lanjut mengenai Pasal 56 Ayat (3) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara bukanlah norma yang menetapkan kewajiban atau syarat tertentu, melainkan merupakan norma yang memberikan pedoman kepada Penggugat agar sedapat mungkin melampirkan objek sengketa ketika mengajukan gugatan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa Objek Sengketa tidak dilampirkan dalam Gugatan sehingga tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 Ayat (3) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara tidak dapat dibenarkan oleh Majelis Hakim, maka eksepsi Tergugat II Intervensi



tentang gugatan tidak disertai dengan objek sengketa cukup berdasar untuk dinyatakan tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa oleh karena semua eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dinyatakan tidak diterima oleh Majelis Hakim, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok sengketa; -----

**II. DALAM POKOK SENGKETA** -----

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan pokok sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang harus dinilai oleh Majelis Hakim sebagaimana tujuan Gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah apakah penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 53 Ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa untuk menilai apakah penerbitan Objek Sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Majelis Hakim akan menggunakan batu uji berupa Pasal 52 Ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi, "*Syarat sahnya Keputusan meliputi: a. ditetapkan oleh pejabat yang berwenang; b. dibuat sesuai prosedur; dan c. substansi yang sesuai dengan objek Keputusan*"; -----

Menimbang, bahwa dengan didasari pada uraian pasal tersebut, selanjutnya untuk menguji dan menilai Objek Sengketa maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah penerbitan Objek Sengketa oleh Tergugat telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni ditetapkan oleh pejabat yang berwenang (Aspek Kewenangan Tergugat), dibuat sesuai prosedur (Aspek Prosedur) dan substansi yang sesuai dengan objek Keputusan (Aspek Substansi); -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Aspek Kewenangan Tergugat dalam sengketa *a quo*; -----

**ASPEK KEWENANGAN TERGUGAT** -----

Menimbang, bahwa untuk dapat memberikan pertimbangan hukum dalam Aspek Kewenangan, maka Majelis Hakim akan menelaah permasalahan hukum yang terkait dengan Aspek Kewenangan Tergugat



yakni apakah Tergugat memiliki kewenangan dalam menerbitkan Objek Sengketa? -----

Menimbang, bahwa aturan yang mengatur mengenai kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa terdapat dalam Pasal 56 Ayat (2) huruf a Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (yang selanjutnya dalam Putusan ini disebut sebagai "**Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016**") yang berbunyi, "*Kewenangan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: a. Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan*"; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 (*vide* Bukti P.11) dan Objek Sengketa (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33), maka Majelis Hakim menemukan fakta bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 (*vide* Bukti P.11) diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Tergugat *in casu*) serta Objek Sengketa (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33) juga diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang (Tergugat *in casu*); -----

Menimbang, bahwa apabila fakta tersebut dihubungkan dengan rumusan Pasal 56 Ayat (2) huruf a Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016, maka Majelis Hakim menilai bahwa oleh karena diterbitkannya Objek Sengketa (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33) oleh Tergugat dimaksudkan untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 (*vide* Bukti P.11) yang juga diterbitkan olehnya, maka Tergugat sudah tepat dalam menggunakan kewenangannya menerbitkan Objek Sengketa dan tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa *in litis* telah memenuhi Pasal 56 Ayat (2) huruf a Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016; ---

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim telah menilai bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa *in litis* telah memenuhi Pasal 56 Ayat (2) huruf a Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016, maka Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Tergugat sudah memenuhi Aspek Kewenangan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum tentang Aspek Prosedur; -----

#### **ASPEK PROSEDUR**



Menimbang, bahwa terkait dengan Aspek Prosedur, Majelis Hakim akan menilai suatu permasalahan hukum, yakni *apakah Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa a quo sudah memenuhi prosedur yang berlaku?* -----

Menimbang, bahwa prosedur yang terkait dengan penerbitan Objek Sengketa terdapat dalam Pasal 50-56 Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016, yang mana berdasarkan rangkaian norma yang terdapat dalam peraturan tersebut Majelis Hakim menilai esensi dari prosedur yang harus ditempuh oleh Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa adalah sebagai berikut:

1. Permohonan pihak yang berkepentingan melalui Kantor Pertanahan (Pasal 50 Ayat (1) Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016); -----
2. Penelitian atas berkas permohonan dan analisis putusan pengadilan, yang kemudian hasilnya disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN (Pasal 51-53 Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016); -----
3. Penyusunan Laporan Penyelesaian Perkara atas dasar pengkajian dan pemeriksaan lapangan (Pasal 54 Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016); -----
4. Penerbitan keputusan pembatalan sesuai kewenangan pembatalan (Pasal 56 Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016); -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menginventarisir fakta-fakta hukum yang terkait dengan Aspek Prosedur dalam perkara *a quo*, yakni sebagai berikut: -----

1. Joseph Boboy mengajukan permohonan kepada Tergugat dengan surat tertanggal 17 Desember 2018 Perihal: Permohonan Pembatalan SHM No. 5650/Kel. Oesapa dan Pencabutan SK Kanwil BPN No. 02/TBT/BPN.24/2014 (vide Bukti T.1 = T.II.Intv-29) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 16/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 27 Maret 2019 (vide Bukti P.18 = T.2 = T.II.Intv-26) yang telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan Surat Keterangan dari Panitera Pengadilan Negeri Kupang Nomor: W26.U1/2211/HT.04.10/ VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 (vide Bukti T.3 = T.II.Intv-27); -----
2. Tergugat menyampaikan perihal permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan surat Nomor: MP.02.02/39.1-53.71/I/2020 tanggal 13 Januari 2020 disertai dengan berkas-berkas terkait (vide Bukti T.26); -----



3. Tergugat menyusun Laporan Penyelesaian Perkara Perdata dalam Putusan Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.KPG tertanggal 27 Maret 2018 tentang Tanah Seluas 3.698M<sup>2</sup> (1 Bidang) Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Antara Joseph Boboy Melawan Jenny Un Nomor: MP.02.02/39-53.71/II/2020 tanggal 13 Januari 2020 (*vide* Bukti T.27); -----
4. Tergugat menerbitkan Objek Sengketa dalam perkara *a quo* yakni Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 Tertanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, Atas Nama Nancy Yappy dan Christine Tansah, Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, Majelis Hakim menilai bahwa Tergugat telah berupaya untuk menempuh rangkaian prosedur dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo* berdasarkan Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016, sehingga dengan demikian Majelis Hakim menilai tidak terdapat cacat atau kesalahan prosedur yang dilakukan oleh Tergugat, atau dengan kata lain Tergugat telah memenuhi Aspek Prosedur dalam penerbitan Objek Sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum mengenai Aspek Substansi; -----

**ASPEK SUBSTANSI** -----

Menimbang, bahwa terkait dengan Aspek Substansi, Majelis Hakim akan menilai suatu permasalahan hukum, yakni *apakah Tergugat telah memenuhi Aspek Substansi dalam menerbitkan Objek Sengketa?* -----

Menimbang, bahwa norma yang terkait dengan Aspek Substansi terdapat dalam Pasal 71 Ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi, "*Keputusan dan/atau Tindakan dapat dibatalkan apabila: a. terdapat kesalahan prosedur; atau b. terdapat kesalahan substansi*"; -----

Menimbang, bahwa apa yang dimaksud di dalam kesalahan substansi di dalam norma tersebut dijelaskan di dalam Penjelasan Pasal 71 Ayat (1) huruf b Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yakni, "*Yang dimaksud dengan "kesalahan substansi" adalah kesalahan dalam*



hal tidak sesuai materi yang dikehendaki dengan rumusan dalam Keputusan yang dibuat, misal terdapat konflik kepentingan, cacat yuridis, dibuat dengan paksaan fisik atau psikis, maupun dibuat dengan tipuan”; --

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mengutip norma yang akan Majelis Hakim pertimbangkan dalam Aspek Substansi, yakni Pasal 58 dan Pasal 59 Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016 yang berbunyi: -----

**Pasal 58** -----

- (1) Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya. -----
- (2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain: -----
  - a. terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan; -----
  - b. terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya; -----
  - c. alasan lain yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. -----
- (3) Alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaporkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya Keputusan. -----

**Pasal 59** -----

Pelaksanaan pembatalan terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf a, setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. -

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati fakta-fakta yang terungkap di persidangan, maka ditemukan kumpulan fakta hukum yang memiliki keterkaitan dengan Aspek Substansi dalam perkara *a quo*, yakni sebagai berikut: -----

- 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 (*vide* Bukti P.11) yang diterbitkan pada tanggal 23 Juni 2015 merupakan sertipikat diterbitkan atas dasar Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 92/Pdt.G/2001/PN.Kpg tanggal 21 November 2002 (*vide* Bukti P.2 = T.5 = T.II.Intv-11) yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 69/PDT/2003/PTK tanggal 29 Januari 2004 (*vide* Bukti P.3 = Bukti T.6 = Bukti T.II.Intv-12) yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah dilakukan eksekusi sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Eksekusi Nomor: 92/PDT/BA.EKS/2001/PN.KPG tanggal 18 Maret 2010 (*vide* Bukti T.6 = T.II.Intv-17), yakni perkara antara Sofyan Un dan Erwin Tanoni sebagai Penggugat melawan Drs.



Octovianus Emanuel Ventje Boboy sebagai Tergugat I, Ny. Margaretha Rihi Boboy sebagai Tergugat II, Melkianus Boboy sebagai Tergugat III, Yusuf Boboy (Kakek Tergugat II Intervensi *in casu*) sebagai Tergugat IV, Rachel Boboy sebagai Tergugat V, E. Boboy alias Adi Papa Boboy sebagai Tergugat VI, Nicodemus Bitimberek sebagai Tergugat VII, Cornelis Usboko sebagai Tergugat VIII dan Silvester Khanistan sebagai Tergugat IX, dengan amar putusan sebagai berikut: -----

MENGADILI: -----

I. DALAM EKSEPSI: -----

Menolak Eksepsi Tergugat: I, II, III tersebut; -----

II. DALAM POKOK PERKARA: -----

1. Mengabulkan gugatan para penggugat untuk sebagian; -----
2. Menyatakan menurut hukum bahwa segala transaksi jual beli atas tanah sengketa, baik yang dilakukan oleh ayah para Tergugat I s/d VI, almarhum (HABEL BOBOY) dengan JOSEPH JOHANIS UN, dan Penggugat II (ERWIN TANONI) pada tanggal 23 Juli 1984, maupun yang dilakukan oleh JOSEPH JOHANIS UN, dengan Penggugat I (SOFYAN UN) tertanggal 10 Januari 1987, atas tanah sengketa adalah sah; -
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah sengketa seluas: 75 x 50 Meter ( $\pm$  3.750 M<sup>2</sup>) yang terletak di Kelurahan Oesapa, dahulu Kecamatan Kupang, Kabupaten Kupang, sekarang Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batasnya sebagai berikut: -----
  - Utara : Berbatasan dengan Jalan Raya Kupang-Tarus; -----
  - Timur : Berbatasan dengan tanah milik HABEL BOBOY, yang sekarang dikuasai oleh para Tergugat VIII dan IX; -----
  - Selatan : Berbatasan dengan tanah milik HABEL BOBOY; -
  - Barat : Dahulu berbatasan dengan tanah milik HABEL BOBOY, sekarang dengan Jalan Suratin; -----
 Adalah Tanah Hak Milik Para Penggugat I dan II; -----
4. Menyatakan menurut hukum bahwa segala transaksi jual beli tanah milik para penggugat baik yang dilakukan oleh ayah para Tergugat I s/d VI (almarhum) HABEL BOBOY, maupun yang dilakukan oleh para Tergugat VII, VIII dan IX, adalah



*merupakan perbuatan melawan hak dan melanggar hukum, dan harus dinyatakan batal demi hukum; -----*

5. *Menghukum para Tergugat I s/d IX atau siapa saja yang mendapat hak dari para Tergugat, segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kembali kepada para penggugat sebagai pemilik yang sah; -----*
  6. *Menolak gugatan penggugat untuk yang selain dan selebihnya; -----*
  7. *Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dianggarkan sebesar: Rp.1.250.000,- (Satu Juta Dua Ratus lima puluh ribu rupiah); -----*
2. Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 (*vide* Bukti P.11) pernah digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang antara Silvester Chanistan sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang sebagai Tergugat, Erwin Tanoni sebagai Tergugat II Intervensi I, Nancy Yappy sebagai Tergugat II Intervensi II dan Christine Tansah sebagai Tergugat II Intervensi III dan telah diputus dengan Putusan Nomor: 28/G/2017/PTUN-KPG tanggal 26 Maret 2018 (*vide* Bukti P.14) dengan amar putusan sebagai berikut:
- MENGADILI:** -----
- I. **DALAM EKSEPSI** -----  
*Menolak eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi; -----*
  - II. **DALAM POKOK SENGKETA** -----
    1. *Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----*
    2. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.3.539.000,- (Tiga Juta Lima Ratus Tiga Puluh Sembilan Ribu Rupiah); -----*

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tersebut dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 88/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 26 Juli 2018 (*vide* Bukti P.15) dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 618/K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 (*vide* Bukti P.16), yang mana putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana diterangkan oleh Surat Keterangan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor: W3.TUN3/710/HK.06/5/2019 tanggal 21 Mei 2019 (*vide* Bukti P.17); ---



3. Joseph Boboy (ahli waris dari Habel Boboy) menggugat Jenny Un (ahli waris dari Joseph Johanis Un) mengenai transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Habel Boboy sebagai penjual dan Joseph Johanis Un sebagai pembeli pada tahun 1984 (*vide* Bukti T.II.Intv-8 dan T.II.Intv-9), yang mana perkara tersebut telah diputus secara *verstek* dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.KPG tanggal 27 Maret 2018 (*vide* Bukti P.18 = T.2 = T.II.Intv-26), yang mana amar putusannya berbunyi: -----
1. *Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan sah dan patut tetapi tidak hadir; -----*
  2. *Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan verstek;*
  3. *Menyatakan menurut hukum bahwa Joseph Boboy (Penggugat) adalah salah satu ahli waris yang sah dari Habel Boboy (alm); -----*
  4. *Menyatakan Perjanjian Pelepasan Hak tanpa nomor, tanggal 23 Juli 1984 yang dibuat antara Habel Boboy (alm) sebagai pihak Penjual dengan Joseph Johanis Un (alm) sebagai pihak Pembeli atas sebidang tanah seluas 75 x 50 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah, Daerah Tingkat II Kupang, dengan batas-batas: -----*
    - *Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya Kupang Tarus; -*
    - *Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Habel Boboy; -----*
    - *Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Habel Boboy; -----*
    - *Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Habel Boboy; -----**Adalah batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya; -----*
  5. *Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Joseph Johanis Un (alm) atau ayah Tergugat berdasarkan Surat Perjanjian Pelepasan Hak tanpa nomor, tanggal 23 Juli 1984 antara Habel Boboy (alm) sebagai Pihak Penjual dengan Joseph Johanis Un (alm) sebagai Pihak Pembeli, kepada siapapun harus dinyatakan tidak sah dan harus dinyatakan batal demi hukum; -----*
  6. *Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.785.000,- (tujuh ratus delapan puluh lima ribu rupiah); -----*
  7. *Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya; -----*
4. Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.KPG tanggal 27 Maret 2018 (*vide* Bukti P.18 = T.2 = T.II.Intv-26) tersebut



telah berkekuatan hukum tetap dengan Surat Keterangan dari Panitera Pengadilan Negeri Kupang Nomor: W26.U1/2211/HT.04.10/VII/2018 tanggal 23 Juli 2018 (*vide* Bukti T.3 = T.II.Intv-27); -----

5. Joseph Boboy (Ayah Tergugat II Intervensi, *vide* Bukti T.II.Intv-1) mengajukan permohonan kepada Tergugat dengan surat tertanggal 17 Desember 2018 Perihal: Permohonan Pembatalan SHM No. 5650/Kel. Oesapa dan Pencabutan SK Kanwil BPN No. 02/TBT/BPN.24/2014 (*vide* Bukti T.1 = T.II.Intv-29) untuk melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 16/Pdt.G/2018/ PN.KPG tanggal 27 Maret 2019 (*vide* Bukti P.18 = T.2 = T.II.Intv-26); -----
6. Tergugat menerbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 Tertanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, Atas Nama Nancy Yappy dan Christine Tansah, Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33) sebagai tindak lanjut dari permohonan Joseph Boboy; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta tersebut di atas, Majelis Hakim mencermati bahwa terdapat 3 (tiga) putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang terkait dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 (*vide* Bukti P.11) maupun kepemilikan terhadap tanah tersebut, yakni: -----

- (1) Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 92/Pdt.G/2001/PN-KPG tanggal 21 November 2002 (*vide* Bukti P.2 = T.5 = T.II.Intv-11) *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 69/PDT/2003/PTK tanggal 29 Januari 2004 (*vide* Bukti P.3 = Bukti T.6 = Bukti T.II.Intv-12); -----
- (2) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor: 28/G/2017/PTUN-KPG tanggal 26 Maret 2018 (*vide* Bukti P.14) *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 88/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 26 Juli 2018 (*vide* Bukti P.15) dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 618/K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 (*vide* Bukti P.16); dan -----



(3) Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.KPG tanggal 27 Maret 2018 (*vide* Bukti P.18 = T.2 = T.II.Intv-26); -----

Menimbang, bahwa dengan mencermati putusan-putusan tersebut, secara umum dapat diketahui bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 92/Pdt.G/2001/PN.KPG tanggal 21 November 2002 (*vide* Bukti P.2 = T.5 = T.II.Intv-11) *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 69/PDT/2003/PTK tanggal 29 Januari 2004 (*vide* Bukti P.3 = Bukti T.6 = Bukti T.II.Intv-12) dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor: 28/G/2017/PTUN-KPG tanggal 26 Maret 2018 (*vide* Bukti P.14) *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 88/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 26 Juli 2018 (*vide* Bukti P.15) *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 618/K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 (*vide* Bukti P.16) adalah putusan yang menguatkan posisi Para Penggugat terhadap tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 (*vide* Bukti P.11) maupun eksistensi dari sertipikat itu sendiri, sedangkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.KPG tanggal 27 Maret 2018 (*vide* Bukti P.18 = T.2 = T.II.Intv-26) yang diputus secara *verstek* menguatkan posisi Tergugat II Intervensi; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat bahwa masih terdapat putusan yang saling bertentangan terhadap tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, sehingga dengan demikian Tergugat seharusnya mencermati Pasal 58 dan Pasal 59 Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016 yang pada pokoknya mengatur bahwa pelaksanaan pembatalan terhadap obyek putusan yang terdapat putusan lain yang bertentangan dilakukan setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau dengan kata lain dengan berdasarkan kepada Pasal 58 dan Pasal 59 Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016 tersebut Tergugat tidak seharusnya menerbitkan Objek Sengketa (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33); -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim kemudian sependapat dengan Ahli **OKTAVIANUS S. EOH, S.H., M.S.** yang memberikan pendapat di bawah janji sebagai Ahli di muka persidangan pada tanggal 19 November 2020, yang pada pokoknya berpendapat bahwa putusan pengadilan perdata hanya memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang berperkara (bersifat *inter partes*), yang mana apabila Majelis Hakim menghubungkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor



16/Pdt.G/2018/PN.KPG tanggal 27 Maret 2018 (*vide* Bukti T.2 = T.II.Intv-26) antara Joseph Boboy dan Jenny Un, maka sudah sepatutnya putusan tersebut hanya mengikat bagi Joseph Boboy dan Jenny Un semata dan tidak mengikat Para Penggugat sebagai pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 (*vide* Bukti P.11), karena sifat putusan pengadilan perdata tidak bersifat *erga omnes* seperti putusan pengadilan tata usaha negara yang memiliki kekuatan mengikat tidak hanya ke pihak-pihak yang bersengketa namun juga mengikat secara publik, oleh karenanya tidak tepat apabila Tergugat menerbitkan Objek Sengketa (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33) yang membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015 milik Para Penggugat yang bukan merupakan pihak dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 16/Pdt.G/2018/PN.KPG; -----

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33) yang tidak memperhatikan Pasal 58 dan Pasal 59 Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016 serta tidak mengindahkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yakni Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 92/Pdt.G/2001/PN.KPG tanggal 21 November 2002 (*vide* Bukti P.2 = Bukti T.5 = Bukti T.II.Intv-11) *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 69/PDT/2003/PTK tanggal 29 Januari 2004 (*vide* Bukti P.3 = Bukti T.6 = Bukti T.II.Intv-12) dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor: 28/G/2017/PTUN-KPG tanggal 26 Maret 2018 (*vide* Bukti P.14) *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 88/B/2018/PT.TUN.SBY tanggal 26 Juli 2018 (*vide* Bukti P.15) dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 618/K/TUN/2018 tanggal 27 November 2018 (*vide* Bukti P.16), merupakan tindakan yang cacat hukum atau cacat yuridis sehingga menimbulkan kesalahan substansi sebagaimana dimana dimaksud dalam Pasal 71 Ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dan Penjelasannya; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian analisis tersebut di atas, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Tergugat tidak memenuhi Aspek Substansi dalam perkara *a quo* sebagaimana dipersyaratkan dalam Pasal 52 Ayat (1) *jo.* Pasal 71 Ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, dan lebih lanjutnya Gugatan Para Penggugat memenuhi Pasal 53 Ayat (2) huruf a Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara



karena Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik; -----

**Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik** -----

Menimbang, bahwa ketentuan mengenai Keputusan yang harus sesuai dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) adalah Pasal 9 Ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi, "*Setiap Keputusan dan/atau Tindakan wajib berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan AUPB*", yang mana AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dinormakan di dalam Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi: -----

"AUPB yang dimaksud dalam Undang-Undang ini meliputi asas: -----

- a. kepastian hukum; -----
- b. kemanfaatan; -----
- c. ketidakberpihakan; -----
- d. kecermatan; -----
- e. tidak menyalahgunakan kewenangan; -----
- f. keterbukaan; -----
- g. kepentingan umum; dan -----
- h. pelayanan yang baik"; -----

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa Tergugat telah melanggar Asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan sebagaimana dimaksud Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan; -----

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Objek Sengketa yang tidak sesuai dengan Pasal 58 dan 59 Perka BPN Nomor 11 Tahun 2016 serta tidak mengindahkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana telah Majelis Hakim jabarkan sebelumnya merupakan pelanggaran terhadap Asas Kepastian Hukum yang merupakan asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan, serta tindakan Tergugat yang tidak mencermati adanya putusan pengadilan yang bertentangan ketika menerbitkan Objek Sengketa merupakan pelanggaran terhadap Asas Kecermatan yang berarti suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan



dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Tergugat tidak memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik sebagaimana dimaksud Pasal 10 Ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, dan lebih lanjutnya Tergugat tidak memenuhi Pasal 53 Ayat (2) huruf b Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara karena Objek Sengketa yang diterbitkan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan hukum tersebut di atas, pada akhirnya Majelis Hakim berkesimpulan: -----

1. Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan tidak diterima;
2. Tergugat telah melanggar peraturan perundang-undangan karena tidak memenuhi Aspek Substansi dalam menerbitkan Objek Sengketa;
3. Tergugat tidak memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yakni Asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan dalam menerbitkan Objek Sengketa; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Objek Sengketa (*vide* Bukti P.1 = T.34 = T.II.Intv-33) diyakini oleh Majelis Hakim telah melanggar peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka dengan memperhatikan Pasal 97 Ayat (7) huruf b Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara cukuplah berdasar hukum bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya; -----

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan kepada Pasal 66 Undang-Undang Administrasi Pemerintahan dan Pasal 97 Ayat (8) dan Ayat (9) Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka cukup beralasan hukum pula bagi Majelis Hakim untuk menyatakan batal Objek Sengketa dan memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Objek Sengketa; ---

Menimbang, bahwa dikarenakan Tergugat dan Tergugat II Intervensi merupakan pihak yang kalah dalam sengketa ini, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya yang ditentukan dalam Amar Putusan ini; -----



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 100 *jo.* Pasal 107 *jo.* Pasal 109 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dalam memutus sengketa *a quo* hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan sengketa *a quo*, sedangkan untuk bukti-bukti selebihnya dinilai kurang relevan untuk dijadikan dasar dalam memutus sengketa *a quo* namun tetap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini; -----

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini; -----

**MENGADILI : -----**

**I. DALAM EKSEPSI -----**

Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima; -----

**II. DALAM POKOK SENGKETA -----**

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 Tertanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, Atas Nama Nancy Yappy dan Christine Tansah, Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap; -----
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 24/SK-53.71.MP.01.03/V/2020 Tertanggal 27 Mei 2020 Tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 5650/Oesapa/2015, Atas Nama Nancy Yappy dan Christine Tansah, Tanah Seluas 3.698 M<sup>2</sup> (1 Bidang), Terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap; -----



4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya dalam perkara ini sejumlah Rp3.514.000,- (tiga juta lima ratus empat belas ribu rupiah); -----

Demikian diputus dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang pada hari Senin tanggal 4 Desember 2020, oleh kami oleh MARIANA IVAN JUNIAS, S.H., M.Hum. selaku Hakim Ketua Majelis, FEBRIANSYAH ROZARIUS, S.H. dan AINI SAHARA, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana disampaikan dalam persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Selasa tanggal 5 Januari 2021 oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh JIMMY WILLIAM MOLLE, S.H. selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang dan diketahui oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi. -----

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

*TTD*

**I. FEBRIANSYAH ROZARIUS, S.H.**

*TTD*

**II. AINI SAHARA, S.H.**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

*TTD*

**MARIANA IVAN JUNIAS, S.H., M.Hum.**

**PANITERA PENGGANTI**

*TTD*

**JIMMY WILLIAM MOLLE, S.H.**



**Perincian Biaya Perkara :**

- Pendaftaran Gugatan .....	Rp30.000,-
- Alat Tulis Kantor (ATK) .....	Rp250.000,-
- Biaya Panggilan .....	Rp69.000,-
- PNBP .....	Rp20.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat .....	Rp3.120.000,-
- Meterai .....	Rp15.000,-
- Redaksi .....	Rp10.000
Jumlah	Rp3.514.000,-

(tiga juta lima ratus empat belas ribu rupiah)