



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

NOMOR : 49/G/2019/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, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara : -----

Nama : **DRS.JHONI ASADOMA, M.HUM** ;-----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Pekerjaan : Anggota Polri;-----

Tempat tinggal : Jalan Cak Doko RT.14 / RW.04 Kelurahan Oetete Kecamatan Oebobo Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur;-----

Dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada: -----

1. Yance Thobias Mesah, S.H. ;-----

2. Harri W. C. Pandie, S.H.,M.H. ;-----

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Yance Thobias Mesah & Pantners, beralamat di Jalan Timor Raya Km 11, Kelurahan Lasiana, Kecamatan kelapa Lima–Kota Kupang NTT. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juli 2019-----

Selanjutnya di sebut sebagai **PENGGUGAT**;-----

M E L A W A N

1>Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG** ;-----

Tempat Kedudukan : Di Jalan Frans Seda No. 72 Kelurahan Kayu Putih Kupang, Kecamatan Oebobo Kota Kupang ;-----

Dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada:

1.Soleman Benu,S.H.,M.H ;-----

Halaman 1 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Josovina Katrida Kadja, S.H.;-----

3. Rininta Dianawati, S.H.;-----

4. Charoline Koni Padaka, S.H.;-----

Keempat berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil beralamat di Di Jalan Frans Seda No. 72 Kelurahan Kayu Putih Kupang, Kecamatan Oebobo Kota Kupang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 84/Sk.14.53.71/VIII/2019;-----

Selanjutnya di sebut sebagai **TERGUGAT**;-----

2. Nama : **ANDI WILSON NDUN**;-----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil;-----

Tempat tinggal : Jalan Palu Bongga RT.002/RW..001 Kelurahan Wee Karou, Kecamatan Loli, Kabupaten Sumba Barat Provinsi Nusa Tenggara Timur;-----

Dalam hal ini memberikan Kuasa Khusus kepada: -----

1. Melianus Naat, S.H. ;-----

2. Petrus Ufi, S.H. ;-----

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat /Penasehat Hukum yang berkantor di jalan Prof. Dr. Herman Yohanes, RT.028 / RW.007 Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang NTT Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2019-----

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**

INTERVENSI ;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah membaca ;-----

1. Gugatan Penggugat tertanggal 22 Juli 2019 yang telah diperbaiki tanggal 5 Agustus 2019 ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 49/PEN.DIS/2019/PTUN-KPG tanggal 25 Juli 2019 tentang Pemeriksaan dengan Acara Biasa ;-----
3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 49/PEN.MH/2019/PTUN-KPG tanggal 25 Juli 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;-----
4. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor. 49/PEN.PP-JS/ 2019 tanggal 30 Juli 2019 tentang Penetapan Panitera Pengganti dan Juru Sita pengganti;-----
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 49/PEN.PP/2019/PTUN-KPG tanggal 30 Juli 2019 tentang Pemeriksaan Persiapan ;-----
6. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 49/PEN.HS/2019 tanggal 5 Agustus 2019 tentang Hari Sidang ;-----
7. Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita Acara Sidang, Berkas perkara, bukti-bukti yang diserahkan di dalam persidangan ;-----
8. Telah mendengar keterangan para pihak yang bersengketa dalam persidangan;-----

TENTANG DUDUK SENGKETANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 22 Juli 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tanggal 22 Juli 2019 dalam register Nomor : 49/G/2019/PTUN-KPG dan telah diperbaiki pada pemeriksaan persiapan pada tanggal 5 Agustus 2019 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

- I. OBJEK SENGKETA ;-----
Adapun Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi objek sengketa dalam Gugatan ini adalah :-----
Sertipikat Hak Milik Nomor : 714 tanggal 3 Desember 1994 dengan Gambar Situasi Nomor : 3713/1994 tanggal 3 Desember 1994 seluas 17.775 m², terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah- Kabupaten Kupang

Halaman 3 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama FERTJI JUMISA NDUN-LIUK yang sudah dialihkan atas nama

ANDI WILSON NDUN. ;-----

- Bahwa objek sengketa sebelumnya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang, akan tetapi berdasarkan Undang-undang Nomor 5 tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Kupang telah terjadi perubahan wilayah administrasi Kabupaten Kupang menjadi Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Kupang sehingga sekarang menjadi kewenangan BPN Kota Kupang. Dalam hal ini BPN Kota Kupang telah melaksanakan tugasnya ketika penghibahan dari FERTJI JUMISA NDUN LIUK kepada ANDI WILSON NDUN yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang, dicap Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang.-----

- Dasar uraian tersebut diatas maka Objek Sengketa menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang.-----

II. LEGAL STANDING ;-----

Bahwa perbuatan Tergugat menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 714, tanggal 3 Desember 1994 dengan Gambar Situasi Nomor : 3713/1994 tanggal 3 Desember 1994, seluas 17.775 m2 atas nama FERTJI JUMISA NDUN LIUK yang sudah dialihkan atas nama ANDI WILSON NDUN yang ikut dicaplok tanah milik Penggugat seluas 1000 m2 kedalam Sertipikat Objek Sengketa, adalah jelas sesuatu yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang sewenang-wenang yang sangat merugikan Penggugat yakni Penggugat kehilangan tanah milik Penggugat seluas 1000 m2 yang dikuasai sejak tahun 1997 yang diperoleh dari Alm Hendrik Manuel Ndun, sehingga sesuai dengan Pasal 53 ayat (1) UU No.5 tahun 1986 Jo. UU Nomor 9 tahun 2004 Tentang Perubahan atas UU No.5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa "seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata

Halaman 4 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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".-----

III. TENGGANG WAKTU ;-----

Pengajuan Gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 hari sebagaimana yang diamanatkan Pasal 55 UU No.5 tahun 1986 Jo. Bagian V angka 3 SEMA No.2 tahun 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan beberapa ketentuan dalam UU No.5 tahun 1986 tentang PTUN, yang menyatakan bahwa pengajuan gugatan sengketa TUN harus diajukan dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak diumumkan, diketahui serta diterimanya Objek Sengketa dimana Penggugat baru mengetahui bahwa tanah miliknya ternyata telah bersertipikat (Objek Sengketa) pada tanggal 27 April 2019 dari YANCE THOBIAS MESAHA, S.H;-----

Dengan demikian maka gugatan ini masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

IV. DASAR DAN ALASAN GUGATAN ;-----

1. Bahwa Penggugat pada tahun 1997 telah membeli sebidang tanah seluas 1000 m2 Dari bapak alm Hendrik Manuel Ndun dengan batas-batas :-----
 - Timur berbatas dengan Tanah Hendrik Manuel Ndun.-----
 - Barat berbatas dengan Tanah Hendrik Manuel Ndun.-----
 - Selatan berbatas dengan Rencana Jalan.-----
 - Utara berbatas dengan jalan.-----
2. Bahwa tanah sebagaimana posita poin 1 diatas setelah dibeli dari alm Hendrik Manuel Ndun pada tahun 1997, maka pada tahun 1999, Penggugat mengajukan Permohonan Penerbitan sertipikat kepada Tergugat BPN Kota Kupang, sehingga pada tahun 1999 BPN Kota Kupang

Halaman 5 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1101 tahun 1999 atas nama Drs.

Johni Asadoma. -----

3. Bahwa ketika BPN Kota Kupang melakukan verifikasi dokumen permohonan yang diajukan oleh Penggugat untuk penerbitan Sertipikat Nomor : 1101 tahun 1999 telah memenuhi syarat dan dilakukan pengecekan terhadap peta bidang tanah ternyata lokasi yang menjadi objek pengukuran penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1101 tahun 1999 oleh BPN Kota Kupang belum bersertipikat, sehingga BPN Kota Kupang melakukan pengukuran dan menerbitkan Sertipikat atas nama Penggugat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 1101 tahun 1999.-----
4. Bahwa akan tetapi pada tanggal 27 April 2019, Yance Thobias Mesah menyampaikan kepada Penggugat bahwa ternyata tanah milik Penggugat yang bersertipikat tersebut telah diterbitkan juga Sertipikat Hak Milik Nomor : 714 tahun 1994 atas nama FERTJI JUMISA NDUN LIUK oleh BPN Kota Kupang. Yang sementara dalam peta bidang tanah (Terlampir) hanya terdaftar Sertipikat Hak Milik Nomor ; 1101 tahun 1999 atas nama Penggugat Drs. Johni Asadoma.-----
5. Bahwa akibat Penerbitan Sertipikat Objek Sengketa oleh TERGUGAT yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 714 tanggal 3 Desember 1994 dengan Gambar Ukur Nomor : 3713/1994 tanggal 3 Desember 1994 seluas 17.775 m², terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah- Kabupaten Kupang atas nama FERTJI JUMISA NDUN-LIUK yang sudah dialihkan atas nama ANDI WILSON NDUN. -----
Jelas-jelas cacat procedural yaitu melanggar hukum dan merugikan Penggugat sebagai Pemilik tanah yang diterbitkan Objek Sengketa, sehingga berdasarkan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU No.5/1986 Jo.UU No.9/2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Objek Sengketa tersebut patut dibatalkan; -----

Halaman 6 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/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

6. Bahwa dengan penerbitan Objek Sengketa melanggar hukum yaitu pelanggaran terhadap Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria menegaskan bahwa : -----

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ;-----

2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :-----

a. Pengukuran, penetapan dan pembukuan tanah;-----

b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;-----

c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat; -----

Jo. PP No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3 ayat (2) yaitu : Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dahulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan pemetaan batas-batasnya. ;--

Pasal 4 ayat (2), (3) yaitu :-----

Ayat (2) Peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam ha katas tanah didalam desa dengan batas-batasnya baik yang kelihatan maupun tidak;-----

Ayat (3) selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat ukur, nomor pajak 9jika mungkin), tanda batas dan sedapat-dapatnya juga gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda tetap yang penting.-----

Pasal 11 ayat (2) yaitu :-----

Bentuk surat ukur serta cara pengisiannya ditetapkan oleh Menteri Agraria dengan ketentuan bahwa surat ukur itu selain memuat gambar tanah yang melukiskan batas tanah, tanda-tanda batas, gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain, benda penting harus memuat pula : -----

- Nomor pendaftaran;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor dan tahun surat ukur/buku tanah;-----
- Nomor pajak (jika mungkin);-----
- Uraian tentang letak tanah;-----
- Uraian tentang keadaan tanah;-----
- Luas tanah;-----
- Orang atau orang-orang yang menunjukkan batas-batasnya. ;-----

Tergugat tidak mempedomani ketentuan Undang-undang Pasal 19 ayat (1), (2) UU Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan PP No.10 tahun 1961 pasal 3 ayat (2), Pasal 4 ayat (2) dan (3), Pasal 11 ayat (2) tentang Pendaftaran Tanah; pada intinya menyebutkan bahwa tanah yang dimohonkan tersebut sebelum diukur, terlebih dahulu diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas-batasnya;-----

Faktanya, dalam peta bidang tanah tidak tergambar lokasi tanah SHM No.714 tahun 1994, bahkan kalau SHM No.714 tahun 1994 tersebut dipaksakan masuk atau diplot kedalam Peta Bidang Tanah maka seluruh batas-batas tanah dan luas tanah dibagian timur dari Jl. Prof. Dr. Herman Yohanis RT.34 RW.09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima-Kota Kupang mengalami Perubahan; Sehingga dapat dipastikan pengukuran dan penetapan batas-batas tanah objek sengketa tidak pernah dilakukan dan hanya bersifat kompromi antara Tergugat bersama FERTJI JUMISA NDUN LIUK ;-----

7. Bahwa Selain TERGUGAT melanggar Pasal 19 ayat (1), (2) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria dan PP No.10 tahun 1961 Pasal 3 ayat (2), Pasal 4 ayat (2) dan (3), Pasal 11 ayat (2) tentang Pendaftaran Tanah, TERGUGAT juga pada waktu menerbitkan Objek Sengketa telah menggunakan wewenangnya untuk tujuan lain dari maksud diberikan wewenang tersebut;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat telah dibuat secara tidak proposional, tidak mengindahkan tertib penyelenggaraan Negara dan tidak memiliki akuntabilitas, bahkan pengukuran terhadap lokasi tanah yang diterbitkan Objek Sengketa tidak pernah dilakukan dan hanya merupakan kompromi jahat Tergugat bersama Fertji Jumisa Ndun Liuk sehingga bertentangan dengan asas-asas Pemerintahan yang baik yakni:-----

- Asas Kepastian Hukum dimana Tergugat telah menghilangkan kepastian hukum bagi Penggugat selaku pemilik bidang tanah yakni Tergugat pada saat menerbitkan Objek Sengketa hanya didasarkan pada Kompromi tanpa Pengukuran tanah dan tidak diadakan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas-batasnya;-----
- Asas Kecermatan dimana Tergugat tidak cermat dalam memeriksa kelengkapan berkas terutama yang berkaitan dengan alas hak yang diajukan oleh Pemohon hak dalam Objek Sengketa serta verifikasi data fisik yang tidak dijalankan sebagaimana mestinya sehingga patut diduga data fisik dan data yuridis tidak sesuai alias hasil rekayasa FERTJI JUMISA NDUN LIUK bersama Tergugat untuk menipu dan menghilangkan hak Penggugat bahkan lokasi tanah dari SHM No.714 tahun 1994 tersebut dipaksakan masuk atau diplot kedalam Peta Bidang Tanah maka seluruh batas-batas tanah dan luas tanah dibagian timur dari Jl. Prof. Dr. Herman Yohanis RT.34 RW.09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima-Kota Kupang mengalami Perubahan. ;-----

V. TUNTUTAN ;-----

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dikemukakan diatas, bersama ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor : 714 tanggal 3 Desember 1994 dengan Gambar Situasi Nomor : 3713/1994 tanggal 3 Desember 1994 seluas 17.775 m², terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah- Kabupaten Kupang atas nama FERTJI JUMISA NDUN-LIUK yang sudah dialihkan atas nama ANDI WILSON NDUN yang diterbitkan oleh Tergugat.-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 714 tanggal 3 Desember 1994 dengan Gambar Situasi Nomor : 3713/1994 tanggal 3 Desember 1994 seluas 17.775 m², terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah- Kabupaten Kupang atas nama FERTJI JUMISA NDUN-LIUK yang sudah dialihkan atas nama ANDI WILSON NDUN yang diterbitkan oleh Tergugat.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban yang di dalamnya termuat eksepsi dan jawaban tertanggal 13 Agustus 2019 pada persidangan tanggal 19 Agustus 2019 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut;-----

I. DALAM EKSEPSI: -----

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui untuk itu;-----
2. Gugatan sudah lewat waktu atau daluarsa ;-----
Dalil Penggugat pada Romawi III halaman 3, yang menyatakan “baru mengetahui bahwa tanah miliknya ternyata telah bersertipikat pada tanggal 27 April 2019 dari YANCE THOBIAS MESAHA,SH”dst.....

Halaman 10 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak berdasarkan hukum sebab:-----

- a) Bahwa pasal 55 Undang-undang No.5 Tahun 1986 Jo Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :”gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”.-----

Bahwa yang dimaksud dengan “mengetahui” menurut R.Wiyono S.H. dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara edisi kedua hal 126 ad.a harus merupakan mengetahui secara yuridis, dalam arti pengetahuan itu dapat dipertanggungjawabkan dan dapat menimbulkan keyakinan pada hakim, bukan merupakan pengetahuan yang diperoleh secara auditu.-----

Bahwa apabila dilihat secara kasuistis maka Pengguga tdalam perkara a quo bukan baru saja mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan dengan adanya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik No.714 Tahun 1994 pada tanggal 27 April 2019 melainkan Penggugat sudah mengetahui sejak tanggal 30 Oktober 2018 dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang dengan No.262/Pdt.G/2018/PN.Kupang dimana dalam perkara tersebut objek perkara adalah obyek yang sama dengan yang sekarang diperkarakan di Pengadilan Tata Usaha Negara yakni sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Lasiana yang telah bersertipikat hak milik No.714/1994 an.Fertji Jumisa Ndun Liuk yang telah beralih menjadi milik Andi Wilson Ndun sejak ahun 2011. Dalam perkara tersebut, Penggugat menjadi Tergugat VIII .Dan sampai

Halaman 11 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat ini perkara No.262/Pdt.G/2018/PN Kupang proses sidang masih berjalan di tahap pemeriksaan saksi.-----

Bahwa dari fakta tersebut sangatlah jelas bahwa sebelum tanggal 27 April 2019 Penggugat sudah mengetahui dan merasa dirugikan dengan diterbitkannya Putusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik no.714 Tahun 1994 atas nama Fertji Jumisa Ndun Liuk yang kini beralih menjadi milik Andi Wilson Ndun. Apabila dihitung dengan sampai gugatan didaftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tanggal 22 Juli 2019 sudah melewati tenggang waktu 90 (Sembilan puluh hari) sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara. Oleh karena itu gugatan Penggugat tersebut telah lampau waktu 90 (Sembilan puluh) hari atau kadaluwarsa, dengan demikian dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dengan tegas Tergugat menolak dan menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);-----

3. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*);-----

Bahwa dalam perkara ini Penggugat telah menyusun gugatannya secara tidak jelas sehingga maksud dari gugatan menjadi kabur dan susah untuk dapat dimengerti. Bahwa dalam alasan dan dasar gugatan penggugat mengajukan gugatan disebutkan "Penggugat telah membeli tanah pada tahun 1997 dstnya...-----

Bahwa pada tanggal 29 April 2019 Yance Thobias Mesah menyampaikan kepada Penggugat bahwa ternyata tanah milik Penggugat dstnya...-----

Bahwa apa kaitan dari pembelian tanah sejak tahun 1997 dengan Sertipikat Hak Milik no.714 Tahun 1994 atas nama Fertji Jumisa Ndun Liuk yang kini beralih menjadi milik Andi Wilson Ndun. Secara waktu saja lebih dahulu Sertipikat Hak Milik no.714 Tahun 1994 atas nama

Halaman 12 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fertji J umisa Ndun Liuk yang diterbitkan. Lantas tanah milik Penggugat yang mana yang ikut dicaplok oleh penerbitan SHM No.714/1994 an FertjiJ umisa Ndun Liuk? Jadi sebenarnya apa alasan dan dasar Penggugat melakukan gugatan tidak lah diuraikan secara jelas. Bahwa dengan tidak adanya dasar dan alasan gugatan yang jelas gugatan tersebut menjadi kabur dan selayaknya berdasar hukum Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);-----

4. *Nebis In Idem*;-----

Berdasarkan SEMA No.3 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Azas *Nebis In Idem* bahwa obyek sengketa ini telah pernah diputus sebelumnya di Pengadilan Tata Usaha Negara yakni Perkara No.18/G/2017/PTUN.KPG dengan para pihak Martha Modok Leo melawan Kantor Pertanahan Kota Kupang dan Andi Wilson Ndun sebagai Tergugat Intervensi. Dalam putusannya Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan sah Sertipikat Hak Milik No.714/1994 an FertjiJumisa Ndun Liuk yang pada tahun 2011 telah beralih menjadi milik Andi Wilson Ndun. Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan nomor perkara 17/B/2018/PT.TUN.SBY.-----

Bahwa dengan obyek yang sama pula pernah diperkarakan di Pengadilan Tata Usaha Negara melalui Perkara No.19/G/2018/PTUN.KPG antara Rudy Taolin melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang dan Andi Wilson Ndun sebagai Tergugat Intervensi yang telah diputus oleh Majelis Hakim pada tanggal 27 Februari 2019 yang dalam putusannya menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan sah Sertipikat Hak Milik

Halaman 13 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.714/1994 an Fertji Jumisa Ndun Liuk yang pada tahun 2011 telah beralih menjadi milik Andi Wilson Ndun.-----

Bahwa dalam perkara Perdata No.143/Pdt.G/2012/PN.KPG antara Andi Wilson Ndun melawan Hendrik Manuel Ndun, dkk yang telah diputus pada tanggal 23 Juli 2013 dengan amar yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Andi Wilson Ndun untuk sebagian, menyatakan sertipikat Hak Milik no.714 Tahun 1994 atas nama pemegang hak Andi Wilson Ndun adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang nomor 143/Pdt.G/2012/PN.KPG tanggal 23 Juli 2013 telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 08/Pdt/2014/PTK tanggal 25 Maret 2014 dan Tingkat Kasasi No.2251 K/Pdt/2014 tanggal 22 Januari 2015 (telah berkekuatan hukum tetap). Bahwa dalam perkara perdata No.213/Pdt.G/2016/PN.KPG dengan objek yang sama pula yakni Sertipikat Hak Milik No.714/1994 an. Fertji Jumisa Ndun Liuk telah diputus pada tingkat Kasasi pada tanggal 23 April 2019 menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 19 September 2017 bahwa gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.--

Berdasarkan uraian pada eksepsi maka secara tegas Tergugat menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
(*Niet Ontvankelijk Verklaard*).-----

II. DALAM POKOK PERKARA ;-----

1. Bahwa semua bantahan Tergugat dalam eksepsi mohon diberlakukan pula dan termasuk dalam satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisah;-----
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara;-----

Halaman 14 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa obyek perkara yakni Sertipikat Hak Milik No.714 Tahun 1994 an Fertji Jumisa Ndun Liuk telah diterbitkan sejak tahun 1994, melalui permohonan pendaftaran sejak tahun 1991 jauh sebelum sertipikat milik Penggugat diterbitkan. Dan berdasarkan gambar situasi tahun 1988, tanah milik Fertji Jumisa Ndun Liuk tidak ada berbatasan dengan Hendrik Manuel Ndun (penjual tanah milik Penggugat) ;-----
4. Bahwa dalam alasan gugatan pada point 3 Penggugat menyatakan Sertipikat milik Penggugat adalah SHM No.110/1999 atas nama Drs.Johni Asadoma. Tergugat menolak dengan tegas pernyataan Penggugat, karena tidak berdasar fakta. Faktanya tidak ada SHM No.1101/1999 an. Drs Johni Asadoma seperti yang Penggugat utarakan pada point 3. Berdasarkan data kami Sertipikat yang terdaftar adalah SHM No. 1101/2001 atas nama Doctorandus JOHNI ASADOMA. Hal ini membuktikan gugatan penggugat tidak berdasar fakta dan tidak berdasar hukum;-----
5. Bahwa pada point 4 Penggugat menyatakan bahwa “pada tanggal 27 April 2019 Yance Thobias Mesah menyampaikan kepada Penggugat bahwa ternyata tanah milik Penggugat yang bersertipikat tersebut telah diterbitkan juga Sertipikat Hak Milik No 714/1994 dst...-----
6. Bahwa Penggugat tidak jelas dalam menguraikan permasalahan dan gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur karena secara logika SHM No.714/1994 an.Fertji Jumisa Ndun Liuk lebih dahulu diterbitkan dari pada Sertipikat milik Penggugat;-----
7. Bahwa dalam point 5 Penggugat mendalilkan akibat dari penerbitan SHM No.714/1994 an.Fertji Jumisa Ndun Liuk dst...-----
8. Bahwa Penggugat juga tidak dapat menguraikan apa akibat yang ditimbulkan dari terbitnya SHM No.714/1994 an.Fertji Jumisa Ndun Liuk dalil yang dibuat Penggugat tidak berdasar dan hanya berdasar alasan

Halaman 15 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/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

yang tidak layak. Karena memang faktanya SHM No.714/1994 an.Fertji

Jumisa Ndun Liuk lebih dahulu diterbitkan;-----

9. Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 Pasal 18 ayat (1), (2), (3) dan ayat (4) dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973, maka Tergugat memprosesnya sudah sesuai ketentuan hukum dan Peraturan Perundang-undang Pertanahan yang berlaku dan sah menurut hukum. Bahwa dalam lapangan hukum pertanahan, Negara Indonesia memberlakukan / menganut system pembuktian Negatif, yang artinya bahwa sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka bukti hak kepemilikan atas tanah berupa sertifikat hak milik haruslah dipandang sah dan dalam hukum Sertipikat Hak Milik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terkuat dan terpenuh, oleh karena Penggugat harus membuktikan bahwa tanah tersebut adalah Hak Miliknya. Dengan demikian dalil Penggugat dengan tegas kami menyatakan menolaknya dan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk verklaard*);-----

10. Bahwa dalam poin 7 yang isinya menyatakan bahwa sertifikat hak milik No. 714/1994 menurut para Penggugat adalah sertifikat yang cacat hukum, palsu dan direkayasa oleh oknum BPN dan bekerja sama dengan Fertji Jumisa Ndun Liuk adalah tidak benar karena sertifikat hak milik No. 714/1994 terletak di Desa Lasiana terdaftar dan diproses sesuai dengan prosedur dan tahapan-tahapan yang berlaku di BPN dan melibatkan juga pemerintah daerah dalam hal ini adalah Kepala Desa Lasiana. Penggugat tidak bisa menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 714/1994 adalah produk yang cacat hukum, direkayasa di atas meja dan dimohon dengan data-data palsu karena Penggugat belum bisa membuktikan bahwa data yang diajukan palsu atau tidak, hal ini hanya bisa terbukti apabila para Penggugat menunjukkan bukti bahwa

Halaman 16 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen dasar proses sertipikat hak milik No. 714 adalah palsu dari pejabat yang berwenang;-----

11. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat terkait penerbitan sertipikat obyek sengketa adalah tidak berdasar atau gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak;-----

12. Bahwa perbuatan Tergugat / Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang juga telah memenuhi Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara No. : 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 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 No. : 28 tahun 1999, tentang penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, serta sesuai dengan Pasal 3 Undang-undang No. : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dimana Pasal 3 menegaskan :-----

1. *Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara;-----*

2. *Jikasuatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohonkan, sedangkan jangka waktu sebagai mana ditentukan data peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud;-----*

3. *Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan,*

Halaman 17 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/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

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap

telah mengeluarkan keputusan penolakan. ;-----

13. Bahwa dengan demikian Tergugat / Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara tidak melanggar seperti yang didalilkan Penggugat dalam Surat Gugatannya, dan oleh karena itu Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang selaku Pejabat Tata Usaha Negara juga telah melaksanakan sesuai Peraturan Pemerintah No. : 10 Tahun 1961 Pasal 36 sampai pasal 38;-----

(36) Kepala Kantor Pendaftaran Tanah wajib menyelenggarakan tugas pendaftaran yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini dalam waktu yang sesingkat-singkatnya.-----

(37) Kepala Kantor Pendaftaran Tanah wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah atau pejabat yang ditunjuk olehnya. ;-----

(38) Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 wajib menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya, menurut bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Agraria serta wajib pula menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.-----

14. Bahwa oleh karena obyek sengketa sudah pernah diperkarakan di Pengadilan Negeri Kupang dan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang dan telah memiliki Putusan yang sah dan mengikat sehingga Tergugat Memohon Kepada Majelis Hakim yang Mulia agar Gugatan Penggugat dalam perkara Tata Usaha Negara No.49/G/2019/PTUN.KPG, tanggal 22 Juli 2019 sudah sepatutnya ditolak dan tidak dapat diterima (*Niet Ovantklijk Verklaard*);-----

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut :-----

Halaman 18 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM EKSEPSI : -----

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----
- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;-----
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. ;-----

II. DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat dalam memproses Sertipikat Hak Milik No. 714/1994, seluas 17.775 m² atas nama FERTJI JUMISA NDUN LIUK yang telah beralih menjadi milik ANDI WILSON NDUN berdasarkan akta Hibah pada tanggal 13 April 2011 adalah sah dan sudah sesuai Prosedur dan Peraturan Pemerintah;-----
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*);-----
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini;-----

Menimbang, bahwa ANDI WILSON NDUN telah mengajukan permohonan Intervensi pada persidangan tanggal 26 Agustus 2019. Kemudian oleh Majelis Hakim telah memutuskan sebagaimana Putusan Sela Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG tanggal 2 September 2019 yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Intervensi dan menetapkan ANDI WILSON NDUN sebagai Tergugat II Intervensi ;-

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawabannya tertanggal 9 September 2019 pada persidangan tanggal 9 September 2019 adalah sebagai berikut:-----

DALAM EKSEPSI ;-----

I. GUGATAN TELAH LEWAT WAKTU ;-----

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik No.714 tanggal 3 Desember 1994 dengan Gambar Situasi No.3713 tanggal 3 Desember 1994 seluas 17.775 m² terletak dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Sekarang
Jln. Prof. Dr Herman Yohanes RT/RW.34/09 Kelurahan Lasiana, Kecamatan
Kelapa Lima, Kota Kupang atas nama Fertji Jumisa Ndun-Liuk yang sudah
dialihkan atas nama Andi Wilson Ndun.....

Bahwa Penggugat dalam posita gugatan point III Romawi
mendalillikan bahwa oleh karena objek sengketa baru diketahui Penggugat
merasa kepentingannya dirugikan pada tanggal 27 April 2019 dari Yance
Thobias Mesah,SH.Bahwa dalil tersebut adalah dalil yang tidak beralasan
hukum dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak
berdasarkan hukum sebab:

1. Pasal 55 UU No. 5 tahun 1986 Jo UU No. 9 tahun 2004 tentang
perubahan atas UU No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha
Negara mengatakan : gugatan dapat diajukan hanya dalam
tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya
atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha
Negara.....

Bahwa oleh karena Penggugat adalah orang yang namanya tidak
dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara dalam perkara a quo
maka menurut SEMA No.2 Tahun 1991 tentang Petunjuk
Pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-Undang No 5
Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatakan bagi
mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara
tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu
sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis
sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata
Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut.....

Bahwa yang dimaksud dengan “mengetahui” menurut R. Wiyono SH
dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara edisi kedua hal
126 ad. A harus merupakan mengetahui secara yuridis, dalam arti

Halaman 20 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengetahuan itu dapat dipertanggungjawabkan dan dapat menimbulkan keyakinan pada Hakim, bukan merupakan pengetahuan yang diperoleh secara auditu. -----

Bahwa apabila dilihat secara kasuistis maka Penggugat dalam Perkara *a quo* bukan baru saja mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan dengan adanya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik No. 714 tahun 1994 pada tanggal 27 April 2019 melainkan Penggugat sudah mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan sejak tanggal 06 Juni 2017 ketika Kuasa Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi kuasa hukum dalam sengketa Tata Usaha Negara Kupang Nomor 18/G/2017/PTUN.KPG. antara Martha Modok Leo sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Kupang dengan objek sengketa yang sama yaitu Sertipikat Hak Milik No.714 tahun 1994 dan putusan tersebut telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.17/B/2018/PTUN.SBY tanggal 09 April 2018 dan surat keterangan putusan tersebut telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap dari Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang No.W3.TUN-3/637/HK.06/VII/2018 tanggal 25 Juli 2018 sehingga dengan demikian maka perhitungan tenggang waktu mengajukan gugatan berdasarkan norma pasal 55 UU Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Yurisprudensi MARI Nomor 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 dihitung sejak Penggugat mengetahui objek sengketa yaitu pada tanggal 06 Juni 2017 dan secara kasuistis jumlah hari sejak Penggugat mengetahui objek sengketa sampai dengan mendaftarkan gugatan pada tanggal 22 Juli 2019 sesuai daftar pada register perkara adalah lebih dari 90 hari sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan telah lewat waktu.

Halaman 21 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING ;-----

Bahwa pasal 53 ayat (1) UU No. 5 tahun 1986 menentukan “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 rehabilitasi.-----

Bahwa dalam perkara *a quo* tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh adanya Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik No.714 tahun 1994 yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini, oleh karena Unsur Kepentingan menurut ketentuan pasal 53 ayat (1) UU No. 5 tahun 1986 sangat menentukan agar seseorang atau badan hukum perdata dapat bertindak sebagai Penggugat maka pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan hukum Acara Tata Usaha Negara mengandung arti yaitu menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum dan kepentingan proses yang artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan. Bahwa Penggugat dalam perkara *a quo* tidak memiliki nilai kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum oleh karena gugatan Penggugat didasarkan atas perbuatan melawan hukum sebab : objek sengketa dalam perkara *a quo* berupa Sertipikat Hak Milik No.714 tahun 1994 dengan luas tanah 17.775 m² yang sebagiannya seluas kurang lebih 9.063 m² telah disengketakan sebelumnya di Pengadilan Negeri Klas IA Kupang oleh Tergugat II Intervensi sebagai Penggugat dalam perkara perdata No.143/Pdt.G/2012/PN-KPG melawan Hendrik Manuel Ndun dkk, dan putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No.143/Pdt.G/2012/PN-KPG tanggal 22 Juli 2013, Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No.08/Pdt/2014/PTK tanggal 18 Maret 2014, Putusan Kasasi No.2251 K/Pdt./2014 tanggal 22 Januari 2015, Berita Acara Eksekusi

Halaman 22 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.143/B.A.EKS/Pdt.G/2012/PN-KPG tanggal 31 Januari 2017, Surat keterangan Berkekuatan Hukum Tetap No.W26.UI/1991/HT:10/VII/2017 tanggal 27 Juli 2017 yang amar Putusan pada point :-----

2. Menyatakan sertipikat Hak milik No.714 Tahun 1994 atas nama pemegang hak Andi Wilson Ndun adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum.-----

3. Menyatakan persil tanah yang merupakan objek sertipikat hak milik No.714 atas nama pemegang hak Andi Wilson Ndun dengan luas sebagaimana disebut dalam Gambar Situasi No.3713/1994 Tanggal 3 Desember 1994 seluas 17.775 meter persegi adalah hak milik yang sah dari Penggugat ;-----

4. Menyatakan tanah sengketa dengan luas seluruhnya \pm 9.063 meter persegi yang dikuasai Para Tergugat dengan rincian Bidang I dikuasai Tergugat II (Yeri Lakusa) seluas \pm 750 m², Bidang II dikuasai Tergugat III Martha Modok-Leo seluas 520 m², Bidang III dikuasai Tergugat IX Frans Nenabu seluas 605 m², Bidang IV dikuasai Tergugat X Edwin Sarimin seluas \pm 1.020 m², Bidang V dikuasai Tergugat XI Martha Napu-Beleloe seluas \pm 805 m², Bidang VI dikuasai Tergugat XI Bendelina Lawa seluas 650 m², Bidang VII dikuasai Tergugat VIII Jefta Benggu seluas 3510 m², dan bidang VIII dikuasai Tergugat IV Cornelis Feoh, SH seluas 1.040 m², yang terletak di RT 34/RW 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapalima, Kota Kupang, dengan batas-batas :-----

Utara: dengan Jalan Keluarahan.-----

Selatan : dahulu dengan tanah Drs.Daniel Adoe
sekarang dengan pertamina SPBU
No.54.851.12) dan Tanah Yunus Feo. -----

Timur : dengan tanah milik Penggugat-----

Halaman 23 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : dengan Jalan Raya Prof. Dr. Herman

Yohanes, dahului Jalan Elrati III,-----

adalah merupakan bagian dari Persil tanah yang termuat dalam sertipikat hak Milik No.714 dengan Gambar Situasi No.3713/1994 adalah hak milik yang sah dari Penggugat.-----

5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I Hendrik Manuel Ndun yang menguasai serta memperjualbelikan tanah sengketa dengan cara mengkapling-kaplingkan kepada Para Tergugat II s/d XII tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaads*) yang sangat merugikan Penggugat.-----

6. Menyatakan menurut hukum bahwa sertipikat hak milik No : 858/1996 atas nama pemegang hak Martha Modok-Leo (bukti T.III.1), sertipikat hak milik No.859/1996 atas nama pemegang hak Frans Nenabu (bukti T.IX.1), sertipikat hak milik No.860/1996 atas nama pemegang hak Cornelis Feoh, SH (bukti T.IV.1), sertipikat hak milik No.862 atas nama pemegang hak Bendelina Lawa dan sertipikat hak milik No.106/1996 atas nama pemegang hak Jefta Benggu S.Sos, MM (bukti T.VII/VIII.1), serta semua Sertipikat dan bukti hak lainnya yang dipegang oleh Para Tergugat yang tidak mengajukan bukti dan tidak pernah hadir dipersidangan yaitu : Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat X, Tergugat XI, dan Tergugat XII, yang tidak diajukan dipersidangan yang bertujuan diperuntukkan sebagai bukti hak atas tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum (*vide* putusan No.143/Pdt.G/2012/PN-KPG hal. 49 dan hal. 50).-----

Bahwa oleh karena Putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka Hendrik Manuel Ndun adalah bukan pemilik tanah objek Sertipikat N0.714 tahun 1994 sehingga perbuatan Hendrik

Halaman 24 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Manuel Ndun yang telah menjual tanah objek sengketa dalam perkara a quo pada tahun 1997 kepada Penggugat kemudian Penggugat pada tahun 1999 memproses Sertipikat Hak Milik melalui BPN Kota Kupang dengan SHM No.1101 tahun 1999 sedangkan objek sengketa telah bersertipikat pada tahun 1994 sehingga dengan demikian Penggugat dalam perkara ini tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan atas objek sengketa berupa sertipikat hak milik No.714 tahun 1994 dan karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. -----

Bahwa selain itu pula objek sengketa dalam perkara a quo sebelumnya telah di sengketa dengan nomor perkara 18/G/2017/PTUN-KPG antara Martha Modok-Leo sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor BPN Kota Kupang sebagai Tergugat dan putusan perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.17/B/2018/PTUN-SBY dan juga perkara No.19/G/2018/PTUN-KPG antara Rudi Taolin sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor BPN Kota Kupang sebagai Tergugat dan perkara tersebut masih dalam pemeriksaan tingkat kasasi sehingga untuk menjaga kepastian hukum agar tidak terjadi disparitas putusan yang dapat menimbulkan kegaduhan hukum maka gugatan Penggugat haruslah ditolak. -----

DALAM POKOK PERKARA -----

- Bahwa segala sesuatu yang terurai dalam eksepsi ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari jawaban atas pokok perkara ini.-----
- Bahwa Tergugat II Intervensi secara tegas menolak semua dalil-
Penggugat dalam pokok Perkara kecuali terhadap hal-hal yang diakuinya secara tegas. -----

Halaman 25 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Milik No.714 tahun 1994, Gambar situasi No.3713 tahun 1994 seluas 17.775m² yang sekarang terletak di RT 34 RW 09 Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas: -----
Utara : Dahulu dengan tanah J.P.Sau;-----
Selatan : Dahulu dengan tanah Daniel Ndun, sekarang dengan pertamina (SPBU No.54.851.12) tanah Yunus Feoh dan ibu Yos Duka Lobang.-----
Timur : Dengan rencana jalan.-----
Barat : Dahulu rencana jalan, sekarang Jln Prof. Dr. Herman Yohanes.-----

Adalah tanah milik Tergugat II Intervensi dimana tanah milik Tergugat II Intervensi tersebut dahulunya adalah tanah peninggalan dari ayah kandung Tergugat II Intervensi yang bernama Bernabas Ndun(alm) yang dikuasai dan diolah sejak tahun 1986 dan setelah ayah kandung Tergugat II Intervensi meninggal dunia pada tahun 1988 maka tanah tersebut kemudian disertipikat pada tahun 1994 atas nama ibu kandung Tergugat II Intervensi Fertji Jumisa Ndun-Liuk lalu kemudian padan tahun 2011 dialihkan kepada Tergugat II Intervensi sebagai satu-satunya anak laki-laki dari Bernabas Ndun(alm) dan Fertji Jumisa Ndun-Liuk sehingga perbuatan Hendrik Manuel Ndun (alm) Tergugat I dalam Perkara Perdata No.143/Pdt.G/2012/PN-KPG yang telah mengkapling-kaplingkan serta menjual belikan sebagian tanah Tergugat II Intervensi kepada Penggugat dalam Perkara a quo pada tahun 1997 adalah perbuatan melawan hak dan melanggar hukum yang sangat merugikan Tergugat II Intervensi.-----

Halaman 26 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa untuk selanjutnya dalil-dalil Penggugat bahwa Tergugat selaku kepala Badan Pertahanan Nasional Kota Kupang dalam Menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.714 tahun 1994 tidak prosedural adalah alasan yang tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah ditolak sebab Tergugat dalam memerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat II Intervensi sudah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar asas-asas pemerintah yang baik yaitu : asas kepastian hukum, asas ketidakberpihakan dan asas kecermatan berdasarkan dokumen-dokumen yang lengkap sehingga tuntutan Penggugat pada petitem point 2 yang memohon supaya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik No.714 tahun 1994 dan Gambar Situasi No.3713/1994 atas nama Fertji Jumisa Ndun-Liuk yang sudah dialihkan atas nama Andi Wilson Ndun (Tergugat II Intervensi) haruslah ditolak.-----

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas maka Tergugat II Intervensi melalui eksepsi dan jawaban ini memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI ;-----

- Menerima eksepsi dan jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini .-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertulis tertanggal 26 Agustus 2019 pada persidangan tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26 Agustus 2019 yang pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil eksepsi dan Jawaban Tergugat dan menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik lisan pada persidangan tanggal 9 September 2019 yang pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil eksepsi dan Jawaban Tergugat dan menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatan Penggugat;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, Tergugat telah menanggapi dengan mengajukan Duplik Tergugat secara tertulis tertanggal 29 Agustus 2019 yang diserahkan pada persidangan tanggal 2 September 2019 yang pada prinsipnya menyatakan tetap pada jawaban Tergugat dan secara tegas menolak dalil Penggugat untuk seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat telah ditanggapi Duplik Tergugat II Intervensi secara lisan pada persidangan tanggal 9 September 2019 yang pada prinsipnya menyatakan tetap pada eksepsi dan jawaban Tergugat II Intervensi dan secara tegas menolak dalil Penggugat untuk seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa hari senin tanggal 14 Oktober 2019 Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang di lekat objek sengketa yaitu di RT 028 / RW.007 Kelurahan lasiana Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang;-----

Minimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto kopi yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai aslinya atau foto kopinya dan di beri tanda bukti P-1 sampai dengan P- 13 dengan rincian sebagai berikut: -----

- Bukti P-1 : Foto kopi Sertipikat Hak Milik No. 1101 Kelurahan Lasiana atas nama Doktorandus Johni Asadoma diterbitkan tanggal 18 April 2002 dengan Surat Ukur No. 35/lasiana/2001 Luas 1.006 M2 tanggal 5 September 2001 (foto kopi sesuai dengan aslinya);-----

Halaman 28 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P - 2 : Foto kopi Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2007 (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti P - 3 : Foto kopi Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang Nomor 118/Pdt.G/2011/PN-KPG tanggal 3 Mei 2012 (Foto kopi sesuai dengan salinan aslinya) ;-----
- Bukti P- 4 : Foto kopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 143/Pdt.G/2012/PN.Kpg tanggal, 29 Juli 2013 (foto kopi sesuai dengan salinan aslinya) ;-----
- Bukti P – 5 : Foto kopi gambar lokasi (foto kopi dari foto kopinya) ;-----
- Bukti P – 6 : Foto kopi permohonan Hak Milik an. Fertji J. Ndun - Liuk tanggal 15 Januari 1991 (foto kopi dari foto kopinya) ;-----
- Bukti P - 7 : Foto kopi model A permohonan Sertipikat /SKPT/ Salinan GS –Su/ berkas dll. Tanggal 18 Oktober 1994 (foto kopi dari foto kopinya) ;-----
- Bukti P – 8.a : Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Fertji J. Ndun Liuk (foto kopi dari foto kopinya) ;-----
- Bukti P – 8.b : Foto kopi Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor : 176/PEM.PH/ CKL/VII/2000 antara Hendrik M. Ndun kepada Drs. Johni Asadoma (foto kopi dari foto kopinya);-----
- Bukti P -9 : Foto kopi Sket tanah hasil pemeriksaan tanah yang dilekati objek sengketa dan di tunjuk langsung oleh FERTJI JUMISA NDUN LIUK selaku Penggugat melawan HENDRIKUS IMANUEL NDUN ketika mediasi perkara No. 118/Pdt.G/ 2011/PN KPG (foto kopi dari foto kopinya);---
- Bukti P - 10: Foto kopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 171/200.3/V/2011 tanggal 19 Mei 2011 Perihal :

Halaman 29 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/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

Pemberitahuan Pengukuran Pemecahan Sertipikat Hak

Milik Nomor 714 (Sesuai dengan aslinya) ;-----

- Bukti P – 11 : Foto kopi Sertipikat Hak Milik No. 863, Gambar situasi No. 3992/1996 kelurahan Lasiana tanggal 2 Desember 1996 Luas 735 M2 atas nama Yunus Feo tanggal 2 Desember 1996 (foto kopi dari foto kopinya);-----
- Bukti P -1 2 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No.979, kelurahan Lasiana atas nama Ruben Duka Surat Ukur No. 19/LSN/ 1998 Luas 995 M2 tanggal 03 Agustus 1998 (fotokopi dari fotokopinya) ;-----
- Bukti P - 13 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1585 kelurahan Lasiana terbit tanggal 17 Desember 2007 atas nama Doktorandus Melkias Ouw Surat Ukur No. 144/Lasiana /2007 tanggal 22 November 2007 Luas 700 M2 (foto kopi dari foto kopinya);-

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya / fotokopinya sehingga dapat dijadikan alat bukti yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-33 sebagai berikut:-----

- Bukti T - 1 : Foto kopi tanda terima dokumen Nomor berkas permohonan : 2233 /2011 tanggal 5 April 2011 (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T - 2 : Foto kopi surat perintah setor nomor berkas permohonan : 2233/2011 tanggal 5 April 2011 (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T - 3 : Foto kopi surat keterangan Nomor : 953/22/2010 tanggal 23 Nopember 2000 (Foto kopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T - 4 : Foto kopi bukti penerimaan surat nomor : S-4951/WPJ.SI/KP.0403/2010, tanggal 08 November 2010 (foto kopi sesuai dengan aslinya);-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T - 5 : Foto kopi Permohonan Balik nama Sertipikat atas nama Andi Wilson Ndun tanggal 09 februari 2011 (foto kopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T - 6 : Foto kopi Akta Hibah atas nama Andi Wilson Ndun tanggal 09 Februari 2011 (foto kopi sesuai aslinya);-----
- Bukti T - 7 : Foto kopi Surat Kuasa pengurus balik nama atas nama Andi Wilson Ndun tanggal 9 februari 2010 (foto sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T- 8 : Foto kopi pernyataan penerimaan Hak atas nama Andi Wilson Ndun tanggal 09 februari 2010 (foto kopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T- 9 : Foto kopi pernyataan pemberi hak atas nama Fertji Jumisa Ndun tanggal 09 Februari 2010 (foto kopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T-10 : Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Andi Wilson Ndun terbit tanggal 09 Maret 2009 (foto kopi dari foto kopinya);-----
- Bukti T-11 : Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Fertji Jumisa Day Ndun (foto kopi dari foto kopinya);-----
- Bukti T-12 : Foto kopi Surat keterangan kematian Nomor : Kel.LSN.474.1/460/2009 tanggal 09 September 2009 (foto kopi dari foto kopinya);-----
- Bukti T-13 : Foto kopi Surat Baktisan atas nama Andi Wilson Ndun tanggal 20 Januari 2010 (foto kopi dari foto kopinya);-----
- Bukti T-14 : Foto kopi Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2010 tanggal 09 November 2010 (foto kopi dari foto kopinya);-----
- Bukti T- 15 : Foto kopi Surat keterangan pajak Nomor : Kel. Lsn. 593/1050/2010 tahun 2010 (foto kopi dari foto kopinya);-----

Halaman 31 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/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-16 : tidak diajukan sebagai bukti ;-----
- Bukti T-17 : tidak diajukan sebagai bukti ;-----
- Bukti T- 18 : Foto kopi Buku Tanah Hak Milik No. 714 desa Lasiana terbit tanggal 3 Desember 1994 atas nama Fertji Jemisa Ndun Liuk yang telah dihibahkan kepada Andi Wilson Ndun (foto kopi sesuai dengan aslinya);-----
- Bukti T- 19 : Foto kopi Gambar Situasi Nomor : 3713/1994 terbit tanggal 3 Desember 1994 oleh Penunjuk batas Fertji Jemisa Ndun Liuk (Foto kopi dari foto kopinya);-----
- Bukti T- 20 : Foto kopi Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Hak Atas Tanah atas nama Septemeru Mesakh, dkk 25 KK / bidang tanggal 15 januari 1991 (foto kopi sesuai aslinya);-----
- Bukti T- 21 : Foto kopi Permohonan Hak Milik Nomor 41/HHT/P3HTD/1991 tanggal 15 januari 1991 atas nama Fertji J Ndun Liuk (foto kopi sesuai aslinya);-----
- Bukti T- 22 : Foto kopi Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 20 Januari 1988 (foto kopi dari foto kopinya);-----
- Bukti T- 23 : Foto kopi Surat petikan jumlah pajak terhutang tanda pembayaran pajak bumi dan bangunan tahun 1990/1991 Nomor kohir 245 atas nama Fertji Ndun / L(foto kopi dari foto kopinya);-----
- Bukti T- 24 : Foto kopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang Nomor : 41/HHT/P3HTD/1991 tanggal 15 Maret 1991 Perihal : Daftar Usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang tentang pemberian / Penegasan Hak Milik dalam rangka pelaksanaan Proyek P3HTD.Tahun 1991/1992 (foto kopi sesuai aslinya);-----
- Bukti T- 25 : Foto kopi Kartu keluarga nomor: 387/KK/DLN/1992(foto kopi dari foto kopinya);-----

Halaman 32 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T- 26 : Foto kopi Pengumuman Nomor: 41/HHT/P3HTD/ 1991 tanggal 25 Februari 1991 atas nama Septemeru Mesakh, dkk 25 KK / bidang (foto kopi sesuai aslinya);-----
- Bukti T- 27 : Foto kopi Risalah Pemeriksaan Tanah nomor : 41/HHT/P3HTD/1991 tanggal 25 februari 1991 (foto kopi sesuai aslinya);-----
- Bukti T- 28 : Foto kopi Permohonan sertipikat/SKPT/Salinan GS-SU/berkas dll tanggal 18 Oktober 1994 (foto kopi sesuai aslinya);-----
- Bukti T- 29 : Foto kopi Tanda bukti Penerimaan Nomor : 594/1994 tanggal 18 Oktober 1994 (foto kopi sesuai aslinya);-----
- Bukti T- 30 : Foto kopi Salinan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor : 521/63/355/KPG-P2/93 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama “ SEPTEMERU MESA KH , dkk, 21 Orang tanggal 8 Februari 1993 (foto kopi sesuai aslinya);-----
- Bukti T- 31 : Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Fertji Jumisa Ndun Liuk Nomor 562/KTP/53. 11.91 (foto kopi dari foto kopinya);-----
- Bukti T- 32 : Foto kopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tanggal 31 Desember 1993 (foto kopi dari foto kopinya);-----
- Bukti T-33 : Foto kopi Surat pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1993 tanggal 01 Februari 1993 (foto kopi dari foto kopinya);-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabanya Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto kopi yang telah bermeterai cukup dan tetelaah dicocokkan dengan aslinya/ foto kopinya sehingga dapat di jadikan alat bukti yang di beri tanda TII Intv -1 sampai dengan T II Intervensi – 13 sebagai berikut:-----

Halaman 33 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T II Intv-1 : Foto kopi sertifikat Hak Milik Nomor : 714 Desa Lasiana terbit tanggal 3 Desember 1994 Gambar Situasi Nomor 3713/ 1994 luas 17.775 m2 tanggal 3 Desember 1994 atas nama Fertji Jemisa Ndun Liuk yang telah dihibahkan kepada Andi Wilson Ndun (foto kopi sesuai dengan aslinya)
- Bukti T II Intv- 2 : Foto kopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 43/Pdt.G/ 2012/PN-KPG tanggal 29 Juli 2013 (foto kopi sesuai dengan salinan aslinya) ;-----
- Bukti T II Intv-3 : Foto kopi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 08/PDT/2014/PTK tanggal 25 Maret 2014 (foto kopi sesuai salinan asliya);-----
- Bukti T II Intv- 4 : Foto kopi Putusan Mahkamah Agung Tingkat Kasasi Nomor: 2251 K/ Pdt/ 2014 tanggal 22 januari 2015 (foto kopi sesuai dengan salinan aslinya) ;-----
- Bukti T II Intv-5 : Foto kopi surat keterangan Nomor : W26.U1/1991/HT.04.10/VII/ 2017 tanggal 27 Juli 2017 (foto kopi sesuai aslinya);-----
- Bukti T II Intv- 6 : Foto kopi Berita Acara Eksekusi Nomor : 143/BA.EKS/PDT.G/2012/PN.KPG tanggal 31 Januari 2017 (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----
- Bukti T II Intv-7 : Foto kopi salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor: 18/G/ 2017/PTUN-KPG tanggal 6 November 2017 (foto kopi sesuai salinan aslinya);-----
- Bukti T II Intv- 8 : Foto kopi Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 17/B/ 2018/ PT.TUN.SBY tanggal 9 April 2018 (fotokopi sesuai salinan aslinya);-----
- Bukti T II Intv- 9 : Foto kopi Surat Keterangan Nomor: W3.TUN3/637/HK.06/VII/2018 tanggal 25 Juli 2018 (foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----

Halaman 34 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/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 -10: Foto kopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 19/G/ 2018/PTUN-KPG tanggal 27 Februari 2019 (foto kopi sesuai salinan aslinya);-----
- Bukti T II Intv- 11 : Foto kopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor : 146/B/ 2019/ PT.TUN SBY tanggal 1 Juli 2019 (foto kopi sesuai salinan aslinya) ;-----
- Bukti T II Intv -12 : Foto kopi surat Kepala Kantor Pertanahan kepada Martha Modok Leo, Frans Nenabu, Conelis Feoh, Bendelina Lawa, Jefta Bengu Nomor : 909/13.53.71/VIII/2018 tanggal 29 Agustus 2018 Perihal : Segera menyerahkan Sertipikat Hak Milik No. 858/ atas nama Martha Modok Leo, SHM No., 859/ atas nama Frans Nenabu,SHM No. 860/atas nama Cornelis Feoh,SHM No. 862/ atas nama Bendelina Lawa dan SHM No. 1006/ atas nama Jefta Bengu yang terletak di Kel, Kelapa Lima Kota Kupang (foto kopi dari foto kopinya);-----
- Bukti T II Intv- 13 : Foto kopi Pengumuman Nomor : 995/Peng.53.71/IX/ 2018 tanggal 21 september 2018 tentang pembatalan sertipikat sesuai Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 143/PDT.G/2012/PN-KPG, Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 08/PDT/2014/PTK., Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2251 K/ PDT/ 2014, Berita Acara Eksekusi Nomor: 143/BA.EKS/PDT.G/2012/PN.KPG yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Incrakht*) berdasarkan Surat keterangan Panitera Nomor: W26.U1/1991/HT.04.10/VII/2017 (foto dari foto kopinya) ;---

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatan, Penggugat telah mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu: -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. EDWIN HENDRY ABRAHAM SARIMIN, Tempat Tanggal Lahir Kefamenanu

13 Juli 1973, umur 46 Tahun, Jenis kelamin laki-Laki Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Eltari Kincir RT. 04/RW.005 Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Agama Kristen, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil Bapeda Kota;-----

Telah memberikan keterangan dibawah sumpah dalam sidang yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;-----

- Bahwa Penggugat (Jhoni Asadoma) tidak pernah diikut sertakan dalam perkara Nomor : 118/Pdt.G/2011/PN KPG dan perkara nomor : 143/PDT.G/2012/PN-KPG yang objeknya adalah tanah yang dilekati objek sengketa SHM No : 714 ;-----
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat 714 atas nama Fertji Jumisa Ndun pada saat Saksi perkara perdata Nomor : 118/Pdt.G/2011/PN KPG dan perkara nomor : 143/PDT.G/2012/PN-KPG ;-----
- Bahwa Perkara Nomor : 118/Pdt.G/2011/PN KPG amar putusannya N.O -----
- Bahwa perkara nomor : 143/PDT.G/2012/PN-KPG amar putusannya kalah karena jawaban lisan dari BPN (Bapak Okto Hotty) bahwa sertifikat 714 yang lebih kuat dengan dibuktikan (Bukti P-3 dan P-4) ;-----
- Bahwa perkara nomor : 143/PDT.G/2012/PN-KPG itu ada pemeriksaan Setempat (PS) yang mengukur adalah Pak Erwin Piga tanpa membawa dokumen pendukung dan yang menunjuk batas adalah Fertji Jumisa Ndun dan bentuk tanahnya adalah mengerucut ;-----
- Bahwa batas Selatan dengan pertamina, Yunus Feo, Yos luka loban;-----
- Bahwa cara BPN menunjukan batas-batas tanah yaitu Pak Erwin minta sertifikat dari ibu Fertji Jumisa Ndun dan di ukur pakai mistar sayap kiri kanan tanah itu;-----
- Bahwa pada saat pengukuran tanah milik Fertji Jumisa Ndun termasuk tanah milik Yos Luka Lobang, Yunus Feo, Masuk;-----
- Bahwa tanah milik pertamina masuk sebagian di bagian selatan;-----

Halaman 36 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa keseluruhan batas itu sampai di pompa minyak atau tidak sampai, Waktu itu di tarik meter sesuai dengan skala itu 1 (satu) bagi 2000 (dua ribu) jadi satu centi 20 m² (dua puluh meter persegi) ;-----
- Bahwa tanah Johni Asadoma tidak pernah ditarik masuk waktu pengukuran oleh BPN Erwin Piga ;-----
- Bahwa bagian jalan masuk semua dan bagian selatan sebagian (di buktikan dengan bukti P-8) pertama, Yunus Feo, Yos Luka Loban, Marthinus Djuang;-
- Bahwa saksi pernah melihat buku biru atau Gambar Situasi tahun 1988, pernah di tunjuk dari pengacara Thobias Yance Mesakh perkara perdata di Pengadilan Negeri Kupang Di buktikan dengan (bukti P-22);-----
- Bahwa tanah milik pak Yunus Feo, Yos Luka Loban, pertama, Marthinus Djung diperoleh dari Hendrik Manuel Ndun;-----
- Bahwa permohonan pengukuran tanah (sertipikat objek sengketa) oleh Fertji Jumisa Ndun tahun 1994 dengan luas tanah lima ratusan lebih meter persegi (ditunjukkan bukti T-6, 7 dan 8);-----
- Bahwa pajak tanah yang menjadi dasar Fertji Jumisa Ndun mengajukan permohonan sertipikat hak milik objek sengketa luasnya 500 m² (lima ratus meter persegi);-----
- Bahwa Sekitar bulan Mei tahun 2011 Andi Ndun memohon pengukuran tetapi batal dilakukan karena waktu pengukuran ternyata terdapat tumpang tindih sertipikat yaitu sertipikat tanah Pak Nainabu, tanahnya saksi dan waktu itu BPN langsung membatalkan pengukuran ;-----
- Bahwa pada Mei 2011 yang hadir dalam pengukuran Dari Kecamatan, Kasih pem Kelurahan, saksi sendiri juga hadir, RT, Ibu fertji, pak Nenabu;-----
- Bahwa BPN waktu itu melakukan kroscek peta bidang menemukan tidak ditemukan sertipikatnya ibu Fertji (objek sengketa) ;-----
- Bahwa Pemeriksaan Setempat (PS) tahun 2012 perkara 143/PDT.G/2012/PN-KPG, yaitu ketika penetapan batas tanah Yunus Feo termasuk dalam tanah

Halaman 37 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PS, Pak Erwin Piga lihat peta Bidang dan mengatakan dia terjebak tentang tanah ini;-----

- Bahwa tanah milik Yunus Feo, Yos Luka Lobang, Denial Adu berasal dari Hendrik Imanuel Ndun;-----
- Bahwa Saksi pernah mendownload dalam aplikasi BPN peta, di situ masuk Saksi bisa melihat semua sertipikat yang pernah terbitkan oleh BPN, semua orang bisa akses (HP yang ada INTERNET) atm bpn.data do go do audit peta bidang tanah;-----
- Bahwa rumah tua yang di sebelah tanahnya Johni Asadoma punya adalah milik Hendrik Manuel Ndun;-----
- Bahwa Rumah tua dan pohon pohon dan pagar adalah milik Hendrik Manuel Ndun ;-----
- Bahwa ibu Fertji tidak pernah menguasai lokasi objek sengketa ;-----
- Bahwa anaknya ibu fertji (Andi Wilson Ndun) masuk di tanah itu tahun 2016 setelah mereka menang perkara;-----
- Bahwa BPN pernah melakukan pengembalian batas tanah objek sengketa tahun 2010 dan Saksi hadir sedangkan Penggugat (Jhoni Asadoma) tidak hadir ;-----
- Bahwa batas-batas SHM no. 714 , Timur dengan jalan; Barat dengan jalan ; Utara dengan Paulus Sa,u; Selatan dengan Ina Feo, Yunus Feo, pertamina, Yos Luka Lobang, Daniel Adu Timur dengan Pak Jhoni Asadoma ;-----
- Bahwa tanahnya pak Johni Asadoma di sebelah Timur lupa ; Barat dengan tidak tahu; Utara dengan jalan; Selatan dengan Matias Ndolu, Yos Lodo ;-----
- Bahwa Saksi tinggal di tanah itu sejak tahun 2004 beli dari bapak Hendrik Manuel Ndun saait itu ibu Fertji belum ada di lokasi tanah objek sengketa ;----
- Bahwa Saksi tidak tahu prosedur permohonan Sertipikat Hak Milik Tahun 1994 sampai terbit SHM No. 714, ;-----
- Bahwa memngetahui tentang proses penerbitan SHM No.1101 atas nama Johni Asadoma, Tidak tahu;-----

Halaman 38 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah SHM No. 1101 terhisap dalam SHM No. 714 ;-
- Bahwa Hendrik Manuel Ndun tinggalkan Rumah itu karena ada kasus dengan polisi supaya lokasi itu di kosongkan dan perkara itu selesai sampai di situ;-----
- Bahwa pada waktu turun ke tanah objek sengketa oleh pertanahan tidak terdeteksi objek 1101 masuk ;-----

2. **Adnan Ade Sescu Ndun** : Tempat Tanggal Lahir Lasiana 1 April 1982, umur 37 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Timor Raya Km .11 RT. 019/RW.004 Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta;-----

Telah memberikan keterangan dibawah sumpah dalam sidang yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;-----

- Bahwa Saksi tahu ada SHM No. 714, pada tahun 2011 dari bapaknya Hendrik Manuel Ndun karena gugatan dari ibu Fertji;-----
- Bahwa Saksi sering mendampingi Bapak Hendrik Manuel Ndun ke lokasi objek sengketa baik sebelum berperkara maupun saat berperkara;-----
- Bahwa Saksi tinggal di jalan Timor Raya di Km.11 di samping gereja Elim Lasiana;-----
- Bahwa tanah yang dilekati objek sengketa tahun 1995 sampai dengan 1997 orang yang tinggal di atas tanah sengketa bernama Nikolas Taek kemudian tahun 1997 sampai 1998 ada yang tinggal disitu tapi saya tidak kenal orangnya berasal dari luar Kota Kupang tinggal sebentar kemudian balik kampung, sejak tahun 2011 tidak ada lagi yang tinggal dirumah diatas objek sengketa ;-----
- Bahwa tahun 2011 Saksi sering ke lokasi;-----
- Bahwa datang di lokasi tahun 2011, karena bapak buat kebun di samping lokasi itu tepatnya diluar lokasi itu di perumahan taman nyabes;-----
- Bahwa apabila Saksi pergi ke perumahan taman nyabes lewat dari tempat lokasi objek sengketa ;-----

Halaman 39 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ayah Saksi (Hendrik Manuel Ndun) yang membuat rumah itu waktu itu Saksi masih Sekolah Dasar ;-----
- Bahwa ayah Saksi membangun rumah itu tetapi tidak pernah tinggal di situ, hanya kadang nginap di situ, beberapa hari, baru pulang setelah itu kembali lagi ke rumah ;-----
- Bahwa Saksi kenal ibu Fertji sejak SD karena anaknya sebaya saksi;-----
- Bahwa Saksi tahu ada yang bernama Bernabas Ndun, masih ada hubungan keluarga tetapi tidak begitu paham silsilah;-----
- Bahwa Ayah Saksi pernah buat kos-kosan di situ, dan bapak tinggal di situ lama sampai tinggalkan kantor berbulan-bulan, Saksi tahu dari cerita mama jadi Ayah Saksi tinggal di lokasi objek sengketa cukup lama;-----
- Bahwa tahun 2011 Bapak Hendrik Manuel Ndun memberitahu bahwa Ia pernah menjual tanah ke Johni Asadoma;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu waktu pengusulan untuk terbitnya SHMnya Pak Johni Asadoma;-----
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikatnya ibu Fertji Ndun di rumahnya pak Yance;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu terkait dengan penerbitan permohonan SHM dari ibu Fertji Ndun ;-----
- Bahwa pernah tahu adanya orang yang bernama Danial Ndun, waktu itu Saksi masih kecil pernah mendengar namanya Danial Ndun dan dia tinggalnya di Batu putih masuk Kabupaten Soe masih SD;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu batas tanahnya ibu Fertji Ndun ;-----
- Bahwa Saksi tahu Hendrik Manuel Ndun membangun rumah itu, pada tahun 1990 sampai tahun 1991;-----
- Bahwa ibu Fertji pernah melapor Hendrik Manuel Ndun dan Pak Yance ke Kepolisian sehingga tempat itu di kosongkan dan sekarang Hendrik Manuel Ndun tidak berkegiatan dan kemudian ibu fertji membawa orang tinggal di situ;-----

Halaman 40 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bapak Bernabas tinggal di bimoku jarak 500 m dari lokasi objek sengketa;-----
- Bahwa ibu Fertji adalah ibu dari Andi Wilson Ndun ;-----
- Bahwa ibu Fertji menikah dengan Yohanis Da.i;-----
- Bahwa masalah ibu fertji dengan orang tua Saksi dan beberapa orang berkaitan dengan tanah objek sengketa, pernah ketemu dengan ibu fertji. mediasi di rumahnya Pak Dea Pandie dekat terminal baru sekarang mau turun ke bimopu;-----
- Bahwa hasil mediasi Ibu fertji menolak;-----
- Bahwa Ayah Saksi menjual tanah ke Pak Kalelado, Kornelis feo, Edi Sabidin, tapi saksi tidak tahu persis;-----
- Bahwa Pak Johni Asadoma membeli tanah objek sengketa ini dari Bapaknya Hendrik Manuel Ndun;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu waktu tanah objek sengketa dijual sehingga tidak tahu ada keberatan atau tidak ;-----
- Bahwa tahun 1990 tanah obejk sengketa pernah di buat kebun ;-----
- Bahwa ada juga keluarga yang minta untuk berkebun di situ dan mereka membagai hasil panen dengan ayah Saksi;-----
- Bahwa Bernabas Ndun tanahnya, sekarang di samping gedung sinar bangunan;-----
- Bahwa rumahnya di bangun bapaknya di titip, Di Niko Taek dari tahun 1995 sampai 1997, dan 1998;-----
- Bahwa Saksi tidak pernah kenal dengan Danial sanam ;-----
- Bahwa Bapak Hendrik Manuel Ndun mengusahakan tanah itu sejak tahun, Tahun 1980; -----
- Bahwa Hendrik Manuel Ndun yang menanam kayu-kayu pagar;-----
- Bahwa Saksi kenal dengan Yunus Feo, Daniel Adu, Mel Oc, Mateos Lodo, Yos Luka Lobang karena pernah membeli tanah dari Hendrik Manuel Ndun;---

Halaman 41 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah Danial Adu sekarang pertamina batas selatan dengan objek sengketa ;-----
- Bahwa Mateos Lodo beli tanah dari, Hendrik Manuel Ndun bersampingan dengan tanah objek sengketa;-----
- Bahwa Kalau Yos Luka Loban beli tanah dari, Hendrik Manuel Ndun tanah dekat lokasi;-----
- Bahwa tidak ada tanah milik Paul Sau sekitar objek sengketa ;-----
- Bahwa pada tahun 1986 secara adat bapak Hendrik Manuel Ndun menyerahkan tanah ke Pak Paul Mesak, yaitu tanah yang pernah di kuasai oleh sami Jaya. ;-----
- Bahwa Bukti T- 22 ini yang di kuasai oleh Alfred Rio Kore tanah ini di beli dari Hendrik Manuel Ndun ;-----
- Bahwa kos-kosan di buat tahun, tahun 1988;-----
- Bahwa sebelum tahun 2011 Saksi tidak pernah melihat ibu fertji di tanah sengketa ;-----
- Bahwa waktu penunjukan batas perkara Nomor : 118/Pdt.G/2011/PN KPG tidak dihadiri BPN ;-----
- Bahwa Yohanis Da'i nikah dengan Fertji Jumisa Ndun, Bapak Hendrik Manuel Ndun ada kasih tanah satu bidang buat mereka ;-----
- Bahwa tanah yang di berikan oleh Bapak Hendrik Manuel Ndun kepada fertji Jumisa Ndun dan suami Yohanis Da'l telah dijual, Posisi tanahnya tidak tahu tapi lokasinya di sekitar dekat objek sengketa;-----
- Bahwa Andi Wilson Ndun memperoleh tanah ini berdasarkan warisan atau Hibah dari ibu Fertji;-----
- Bahwa Bernabas Ndun memiliki anak yang bernama Bendelina Ndun ;-----
- Bahwa tanah Hendrik Manuel Ndun berasal dari warisan Opa Nitanael Ndun;--
- Bahwa Saksi lupa nomor perkara tapi saksi tahu hasilnya N.O.;-----
- Bahwa perkara yang sudah eksekusi tapi saat itu saksi tidak ada di tempat;---
- Bahwa yang mendapat warisan Nitanael Ndun ada 2 orang :-----

Halaman 42 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Nicodemus punya bagiannya di sebelah utara objek sengketa;-----
- Bahwa terkait tanah objek sengketa SHM. 714 pada tahun 2011 ada gugatan dari ibu fertji ke Hendrik Manuel Ndun, Kornelis feo, pak Sarimin, Frans Nenabu, Jefri Lakusa, Martha Modok Leo dan oleh Pengadilan sudah digusur
- Bahwa SHM. No, 714 luasnya \pm 17.000 m²;-----
- Bahwa rumah tua tempat saksi dengan pak Yance main-main, tidak di gusur oleh Pengadilan. ;-----
- Bahwa Ayah Saksi Bapak Hendrik Manuel Ndun pernah cerita bahwa tanah sudah jual ke Pak Johni Asadoma tetapi tidak pernah menunjukkan akta jual beli kepada Saksi ;-----
- Bahwa saudara kandung Hendrik Manuel Ndun, Nikodemus Ndun, Ibu Mariana Ndun ;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ibu Mariana mendapay warisan yang di tinggalkan oleh opa, atau tidak ;-----

3. ERWIN PIGA Tempat Tanggal Lahir Baa Rote 16 Maret 1958, umur 61

Tahun, jenis kelamin laki-laki Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan El Tari RT. 020/RW.007 Kelurahan Fatuli Kecamatan Oebobo Kota Kupang, Agama Kristen, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil;-----

Telah memberikan keterangan dibawah sumpah dalam sidang yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;-----

- Bahwa tanggal 2 juli 2013 Saksi sebagai petugas ukur yang melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa perkara 143 /Pid/G/2012/PN-Kupang antara Andi Wilson Ndun melawan Hendrik Manuel Ndun,dkk, pernah;-----
- Bahwa saat melakukan Pemeriksaan Setempat, Saksi membawa data dari BPN ;-----
- Bahwa Saksi membawa Peta;-----
- Bahwa benar foto Saksi yang ada dalam bukti P-5 berupa foto ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam Peta itu adalah gambaran untuk menentukan lokasi satu kelurahan yang lengkap tapi pake skala kecil;-----
- Bahwa ada 3 peta yang saksi bawa saksi tidak dapat memperkirakan peta yang mana yang ada dalam foto karena tidak disampaikan saat mengambil gambar ;-----
- Bahwa Saksi bingung peta mana yang di foto sekarang ini dan lembar berapa;-----
- Bahwa Saksi tidak ingat Nomor-nomor GS ;-----
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi tugas petugas ukur;-----
- Bahwa waktu pemeriksaan Setempat Rekontruksi kembali sertipikat itu memang dobel dalam sertipikat Andi Wilson Ndun dan sertipikat tanah Jhoni Asadoma sebagian di bagian timur;-----
- Bahwa letaknya tanah Johni Asadoma, di bagian Timur objek sengketa ;-----
- Bahwa pada Januari 2016 ada 2 agenda yaitu penetapan batas ulang tanahnya pah Jhoni Asadoma dan pemeriksaan setempat dengan Majelis Hakim ;-----
- Bahwa rekontruksi tanahnya pak Johni tahun yang minta adalah Pak Jhoni Asadoma (Penggugat) ;-----
- Bahwa ada skala 500 , skala 1000 dan skala 2000 ;-----
- Bahwa pengukuran skala 2000 (dua ribu) artinya satu senti sama dengan 20 meter, ;-----
- Bahwa Saksi lupa pada waktu perkara nomor : 143/PDT.G/2012/PN-KPG pemeriksaan setempat (PS) menggunakan skala berapa ;-----
- Bahwa aturan di kantor BPN pengukuran rekontruksi kembali, apabila terjadi perubahan dibuat Berita Acara tetapi kalau tidak ada perubahan tiak perlu buat Berita Acara;-----
- Bahwa rekontruksi pada waktu itu dukumen yang di pengang oleh BPN, Peta ,GU, Sertipikat;-----

Halaman 44 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa peta itu ada 3 macam dan yaitu Peta ukur, Peta kantor dan Peta pendaftaran. 3 peta ini sama isinya bisa juga 2 peta ini yang terisi, bisa juga satu yang terisi dua yang tidak terisi;-----
- Bahwa Saksi pernah dipanggil Polres Kupang dan Saksi menjelaskan tentang, apakah foto itu benar saksi katakan benar. Dan pada saat itu ada 2 kegiatan yaitu tentang pengukuran tanahnya Johni asadoma dan PS dari Pengadilan Negeri;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu perbedaan permohonan dan pajak luasnya 500 m2 dan luas sertifikat 17.000 ;-----
- Bahwa prosedur penerbitan sertifikat yaitu permohonan sertifikat, Pengukuran keluar peta bidang, peta bidang untuk naik ke panitia A. panitia A pertimbangan bisa tidak di keluarkan SK, kemudian kepala kantot buat SK;---
- Bahwa Peraturan Pemerintah tahun 1961 itu, harus mengajukan permohonan ke BPN baru BPN datang ukur;-----
- Bahwa hasil pengukuran itu di tuangkan dalam bentuk, Formulir-formulir dokumen dan penetapannya;-----
- Bahwa Saksi masih ingat proyek P3HT jadi sertifikat ini GSnya diikuti dari peta lokasi proyek P3HT pada tahun 1990 -1991;-----
- Bahwa di ikuti dari peta lok P3HT pada Tahun 1990-1991, Peta ini tidak tahu tetapi ada di dalam peta P3HT;-----
- Bahwa seseorang sudah masuk ke P3HT kemudian dipeta lain nama orang itu tidak masuk, Ada pengukuran desa mekar tahun 91 muncul dari proyek P3HT yang mana seluru tidak ada perubahan kecuali ada perubahan dan kadang – kadang tidak termuat dalam Peta P3HT;-----
- Bahwa Pengukuran karena ada permohonan kemudian keluar SK, Itu pengukuran satu objek yang belum punya sertifikat sama sekali ada panitia A. Panitia itulah yang melengkapi Admintrasi (ada petugas pengukuran selesai pengukuran sampai di kantor ke peta bidang dan peta bidang naikan ke

Halaman 45 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

panitia dan di pertimbangkan dengan pengamanan ,kalau tidak ada masalah

panitia keluaran SK, penerbitan sertipikat;-----

- Bahwa kalau SK banyak orang di pakai SK Kolektif;-----
- Bahwa saksi tahu tentang ploting itu pada tahun, Tahun 2011- 20112;-----
- Bahwa kalau tidak ada nomor berarti tidak ada sertifikat ;-----
- Bahwa tahu penerbitan SHM No. 1101 tahun 1999 sebagai dasar gugatan, pengukuran kembali tanah pak Johni tahun 2011- 2012 dan ukur pertama bukan saksi yang turun ukur;-----
- Bahwa pengukuran ulang pada tahun 2012 tapi lupa siapa yang memohon;----
- Bahwa keterangan tumpang tinggi ditulis oleh petugas ukur ;-----
- Bahwa Pengukuran kembali tanah pak Johni Asadoma, Sebelum pemeriksaan setempat dengan dengan Majelis Hakim perkara nomor : 143/PDT.G/2012/PN-KPG ;-----
- Bahwa SHM 1101 menindi SHM 714 pada saat pengukuran pengambalian batas pak Johni Asadoma ;-----
- Bahwa Pada waktu ukur ulang itu pak Johni Asadoma itu tidak hadir, Kuasanya bernama Naomi;-----
- Bahwa melakukan pengukuran kembali ada ibu Fertji atau Andi Wilson Ndun, Yang hadir banyak Saksi tidak ingat;-----
- Bahwa saksi waktu di BPN sebagai, Kepala subseksi pengukuran tahun 2012 sampai tahun 2016;-----
- Bahwa Permohonan batas yang di mohonkan oleh Johni Asadoma tahun 2009 ;-----
- Bahwa Pengembalian batas tanah tetangga batas itu di undang;-----
- Bahwa hasil dari pengembalian batas dilaporkan secara lisan kepada kepala seksi pak Yulianus tetapi tidak dilakukan mediasi hanya tulis di map saja ;----
- Bahwa hasil pengukuran ulang tanah pak Jhoni Asadoma tidak dibuat berita acara karena tidak ada perubahan ;-----
- Bahwa yang mengadakan mediasi adalah seksi sengketa ;-----

Halaman 46 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bukti bukti itu masih tersimpan rapi, Ruang warkah ;-----
 - Bahwa luasnya tanah pak Johni Asadoma seribuan meter ;-----
 - Bahwa kalau batas-batas tanah pak Jhoni Asadoma tidak ingat ;-----
 - Bahwa yang saksi tahu tanah keluarga Ndun batas-batas, Selatan dengan Pompa Bensin, Urata dengan Jalan masuk, Barat dengan jalan raya, Timur lupa;-----
 - Bahwa dengan Tergugat II Intervensi (Andi Wilson Ndun) ada tumpang tinggi dengan beberapa orang, Setelah saksi rekonstruksi tanah Johni Asadoma punya dia berada dalam sertipikat M.714 ;-----
 - Bahwa Letaknya tanah pak Johni asadoma di Sebelah Timur objek sengketa
4. **OKTOFIANUS HOTTY,SH** : Tempat Tanggal Lahir Kupang 6 Oktober 1960, umur 59 Tahun jenis kelamin laki-laki Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan W.J.Lalamentik No. 85 A RT. 033/RW.010 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo,Kota Kupang, Agama Kristen, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil; -----
- Telah memberikan keterangan dibawah sumpah dalam pesidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut;-----
- Bahwa dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 143/PDT.G/2012/PN-KPG, Waktu itu saksi sebagai Kuasa BPN dan saat itu Saksi tidak menjawab dan saksi hanya hadir sekali dan saksi tidak tahu selanjutnya ;-----
 - Bahwa Saksi secara lisan menjawab ke Ketua Majelis Hakim , Pak Ahmat Lakoni bahwa ini semua ada produk BPN oleh karenanya saksi tidak menjawab sama saja buah simalakama karena semua sertipikat yang terbit sesuai dengan prosedur;-----
 - Bahwa putusan objek sengketa yang dibacakan oleh Kuasa Penggugat Bahwa tanah sengketa sertipikat induk itu belum pernah melakukan pemecahan akan tetapi Kantor BPN Kota Kupang telah terbit objek sengketa, Saksi tidak menjawab;-----

Halaman 47 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika saksi mengadakan mediasi, Karena saksi menerima gugatan dan membaca gugatan saksi meminta kepada kepala seksi pengukuran data petanya sporadis sekitar 5 atau 6 bidang termasuk objek yang di sengkatakan;-----
- Bahwa tentu sertipikat itu melalui satu proses yang panjang apakah lewat copy dari peta karena saksi di bagian sengketa tidak tahu;-----
- Bahwa saksi saat menjawab secara lisan, tidak ikut sidang;-----
- Bahwab Objek sengketa SHM.714 berapa kali gugatan, Saksi sebagai Kuasa Hukum terima 2 atau 3 kali gugatan sehingga saksi juga menyampaikan juga kepada Kuasa Hukum Penggugat silahkan Kuasa Penggugat jawab-menjawab karena ini produk semua;-----
- Bahwa yang berwenang mengutus orang untuk Pemeriksaan Setempat itu adalah kepala kantor;-----
- Bahwa Saksi pernah di periksa di polresta saat di tanya saksi tidak tahu;-----
- Bahwa daftar riwayat hak atas tanah lebih dari satu nama tidak diperbolehkan digabung dalam satu surat. Beberapa orang tidak bisa dalam satu surat keterangan karena cara perolehan pasti berbeda seperti jual beli, hibah, atau waris beda-beda ;-----
- Bahwa tidak bisa satu riwayat di muat untuk beberapa riwayat tanah ;-----
- Bahwa tidak ada laporan mengenai objek sengketa;-----

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi maupun ahli meskipun sudah memberikan kesempatan secara patut oleh Majelis Hakim;-----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi maupun ahli meskipun sudah memberikan kesempatan secara patut oleh Majelis Hakim;-----

Menimbang bahwa Pihak Penggugat telah mengajukan Kesimpulannya tanggal 4 Desember 2019 dalam sidang tanggal 4 Desember 2019;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Pihak Tergugat telah mengajukan Kesimpulannya tanggal 4 Desember 2019 dalam sidang tanggal 4 Desember 2019;-----

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Kesimpulan, sudah memberikan kesempatan secara patut oleh Majelis Hakim;---

Menimbang bahwa Para Pihak yang bersengketa memandang telah cukup mengajukan bukti-bukti surat dan saksi serta tidak ada lagi mengajukan hal-hal lain dan akhirnya mohon Putusan;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi selama persidangan sengketa ini berlangsung sebagaimana tercatat jelas dalam Berita Acara Sidang yang untuk sesingkatnya dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana surat gugatan tanggal 22 Juli 2019 yang terdaftar dalam register perkara nomor : 49/G/2019/PTUN-KPG yang selengkapny telah terurai dalam duduk sengketa diatas ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* yang dimohonkan Penggugat dalam gugatannya untuk dinyatakan batal atau tidak sah oleh Pengadilan adalah : -----

Sertifikat Hak Milik Nomor : 714 tanggal 3 Desember 1994 dengan Gambar Situasi Nomor : 3713 / 1994 tanggal 3 Desember 1994 seluas 17. 775 m2 terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah – Kabupaten Kupang sekarang Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang atas nama FERTJI JUMISA NDUN – LIUK yang sudah dihibahkan atas nama ANDI WILSON NDUN berdasarkan Akta Hibah PPAT Albert Wilson Riwu Kore, SH., No. 38 /2011 tanggal 9 Februari 2011 selanjutnya disebut sebagai objek sengketa (*vide* Bukti T.II.Interv.1) -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil ANDI WILSON NDUN dan atas panggilan tersebut pada

Halaman 49 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Agustus 2019 pihak ke tiga ANDI WILSON NDUN yang diwakili oleh PETRUS UFI, S.H., selaku kuasa hukum nya telah mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor : 49/G/2019/PTUN-KPG ;-----

Menimbang, bahwa atas permohonan dari pihak ke tiga tersebut Majelis Hakim telah menetapkan ANDI WILSON NDUN sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara : 49/G/2019/PTUN-KPG melalui putusan sela tanggal 2 September 2019 ;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi dan pokok sengketanya, Majelis Hakim memandang perlu untuk mempertimbangkan terlebih dahulu terhadap permasalahan subjek hukum dalam sengketa a quo khususnya pihak Tergugat dan yang menjadi permasalahan hukum adalah siapakah yang menjadi pihak Tergugat dalam sengketa a quo? ;-----

Menimbang, bahwa sertifikat objek sengketa a quo diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang pada tanggal 3 Desember 1994 dan pada tanggal 11 April 1996 terbit Undang-Undang Nomor 5 tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Kupang dengan melihat ketentuan pasal 3 yang berbunyi sebagai berikut ;-----

- (1) Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Kupang meliputi wilayah :-----
 - a. Kota Administratif Kupang ;-----
 - b. Sebagian Wilayah Kecamatan Kupang Barat terdiri dari :-----
 - 1. Desa Alak ;-----
 - 2. Desa Manulai II ;-----
 - 3. Desa Batuplat ;-----
 - 4. Desa Naioni ;-----
 - 5. Desa Sikumana ;-----
 - 6. Desa Bello ;-----
 - 7. Desa Fatukoa ;-----
 - c. Sebagian Wilayah Kecamatan Kupang Tengah terdiri dari :-----
 - 1. Kelurahan Oesapa ;-----
 - 2. Desa Lasiana ;-----
 - 3. Desa Penfui ;-----
 - 4. Desa Liliba ;-----
 - 5. Desa Naimata ;-----
 - 6. Desa Oebufu ;-----
 - 7. Desa Maulafa ;-----
 - 8. Desa Kolhua ;-----
- (2) Dst ...-----
- (3) Dst ...-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 3 Undang-Undang Nomor 5

Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Kupang, diatas, maka dapat dipahami bahwa Desa Lasiana telah menjadi wilayah administratif Kotamadya Daerah Tingkat II Kupang, sehingga terhadap kewenangan penyelenggaraan pendaftaran tanah dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang telah beralih kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang dan hal tersebut telah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang ketika Fertji Jumisa Ndun Liuk menghibahkan serta membalik nama sertipikat objek sengketa atas nama Andi Wilson Ndun pada tanggal pendaftaran 13 April 2011 di mana Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang yang memeriksa dan menandatangani peralihan haknya atau dengan kata lain sertipikat objek sengketa menjadi produk hukum dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah tepat jika Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang dijadikan atau didudukkan sebagai Tergugat dalam sengketa *a quo* sesuai ketentuan di dalam pasal 1 angka 12 Undang-Undnag Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah menyampaikan jawabannya tanggal 13 Agustus 2019 dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan juga Jawabannya tanggal 9 September 2019, yang mana dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut memuat eksepsi, sehingga dengan demikian terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang dimaksud sebagai berikut :-----

I. DALAM EKSEPSI ;-----

Menimbang bahwa setelah memperhatikan keseluruhan dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan dihubungkan dengan ketentuan pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang

Halaman 51 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Tata usaha Negara, maka eksepsi-eksepsi tersebut dapat dikelompokkan sebagai berikut :-----

Eksepsi lain-lain yaitu Penggugat tidak memiliki legal standing, gugatan daluwarsa, gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) dan *nebis in idem* ;-----

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal yang sama, maka terhadap dalil-dalil eksepsi tidak diuraikan lagi karena telah terurai secara lengkap dalam duduk perkara tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut diatas Majelis Hakim akan memberikan pendapat sebagai berikut :-----

1. Eksepsi tentang Penggugat tidak memiliki *legal standing* ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan sengketa *a quo* ?;-----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor : 1101 tahun 2002 atas nama Drs. Johni Asadoma dengan batas batas :-----

- Timur berbatasan dengan tanah Hendrik Manuel Ndun ;-----
- Barat berbatasan dengan tanah Hendrik Manuel Ndun ;-----
- Selatan berbatasan dengan Rencana Jalan ;-----
- Utara berbatasan dengan Jalan ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat membenarkan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor. 1101 / 2002 an. Doctorandus. Jhoni Asadoma ;-----

Menimbang, bahwa mengenai kepentingan mengajukan gugatan diatur dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa :

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

Halaman 52 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan Pemeriksaan Setempat tanggal 14 Oktober 2019 diketahui bahwa tanah milik Penggugat sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 1101 diterbitkan tanggal 18 April 2002 atas nama Doctorandus. Johni Asadoma ditindih sebagian oleh sertipikat Hak Milik objek sengketa *a quo* ;

Menimbang, bahwa Saksi Penggugat, ERWIN PIGA telah memberikan keterangan dipersidangan yang menyatakan bahwa Saksi adalah Pensiunan PNS dari Kantor Pertanahan Kota Kupang yang mana Saksi pernah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa *a quo* memang ada dobel di bagian Timur dengan sertipikat tanah milik Pak Johni Asadoma ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena terbukti Sertipikat Hak Milik Penggugat ditindih sebagian oleh Sertipikat Hak Milik objek sengketa *a quo* maka Penggugat memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan sebagaimana pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

2. Eksepsi tentang Gugatan telah lewat waktu (daluwarsa) ;

Menimbang, bahwa eksepsi tentang gugatan telah lewat waktu (daluwarsa). Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat sudah mengetahui sejak tanggal 30 Oktober 2018 dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Klas 1 A dengan Nomor 262/Pdt.G/2018/PN.Kupang. sedangkan Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa Penggugat sudah mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan sejak tanggal 6 Juni 2017 ketika Kuasa Penggugat dalam perkara *a quo* menjadi kuasa hukum dalam sengketa tata usaha negara Kupang Nomor : 18/G/2017/PTUN.KPG

Halaman 53 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Martha Modok Leo sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor
Pertanahan Kota Kupang dengan objek sengketa yang sama yaitu
Sertifikat Hak Milik No. 714 Tahun 1994 ;-----

Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu mengajukan
gugatan diatur dalam pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986
tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan : “gugatan dapat
diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung
sejak saat diterimanya atau diumumkananya Keputusan Badan atau
Pejabat Tata Usaha Negara”-----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Penggugat
adalah orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya
dirugikan akibat diterbitkannya objek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kuasa hukum
Penggugat adalah advokat yang menyediakan jasa hukum untuk
mewakili kepentingan Penggugat dalam beracara di Pengadilan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Kuasa
Hukum Penggugat adalah subjek hukum yang berbeda maka tenggang
waktu Penggugat mengetahui tidak dapat disamakan dengan tenggang
waktu kuasa hukum Penggugat mengetahui objek sengketa. Dan yang
diperhitungkan dalam sengketa *a quo* adalah saat Penggugat (Drs.
Jhoni Asadoma) mengetahui adanya objek sengketa *a quo* ;-----

Menimbang, bahwa para Pihak yang bersengketa dalam
perkara Nomor : 18/G/2017/PTUN.KPG adalah Martha Modok Leo
Melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang dan Andi Wilson
Ndun ; (*vide* Bukti T.II.Interv-7)-----

Menimbang, bahwa Tergugat tidak membuktikan dalilnya
bahwa Penggugat sudah mengetahui sejak tanggal 30 Oktober 2018
dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Klas 1 A dengan Nomor
262/Pdt.G/2018/PN.Kupang. -----

Halaman 54 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi berupa Putusan Nomor : 118/Pdt.G/2011/PN.KPG (*vide* Bukti P-3), Putusan Nomor : 143/Pdt.G/2012/PN.KPG (*vide* Bukti P-4 = T.II. Interv-8), Putusan Nomor : 17/B/2018/PT.TUN.SBY (*vide* Bukti T.II. Interv-8), Putusan Nomor : 19/G/2018/PTUN.KPG (*vide* Bukti T.II. Interv-10), Putusan Nomor : 08/PDT/2014/PTK (*vide* Bukti T.II. Interv-3), Putusan Nomor : 2251 K/Pdt/2014 (*vide* Bukti T.II. Interv-4), Putusan Nomor : 18/G/2017/PTUN.KPG (*vide* Bukti T.II. Interv-7) ternyata tidak satupun putusan yang menyebutkan bahwa Drs. Jhoni Asadoma, M.Hum (Penggugat) sebagai salah satu pihak yang bersengketa ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh fakta persidangan dan fakta hukum maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil eksepsi Tergugat tentang gugatan daluarsa tidak terbukti ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak terbukti maka setelah Majelis Hakim menghitung tenggang waktu mengajukan gugatan yaitu sejak Penggugat mengetahui tanggal 29 April 2019 sampai dengan mengajukan gugatan tanggal 22 Juli 2019 maka diketahui bahwa gugatan masih dalam tenggang waktu mengajukan gugatan 90 hari sebagaimana ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan segenap uraian tersebut diatas maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang gugatan daluarsa tidak dapat diterima ;-----

3. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*). ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi tentang alasan dan dasar Penggugat mengajukan gugatan tidak terurai secara jelas ;-----

Halaman 55 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai gugatan kabur diatur dalam

Pasal 56 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

- (1) Gugatan harus memuat : -----
 - a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat atau kuasanya; -----
 - b. nama jabatan, tempat kedudukan tergugat; -----
 - c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh pengadilan; -----
- (2) Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah. ;---

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa gugatan Penggugat ternyata telah memuat identitas Penggugat dan Tergugat serta telah memuat dasar gugatan dan tuntutan serta telah ditanda tangani ; (*vide* Gugatan Penggugat) ;-----

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah memenuhi ketentuan pasal 56 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

4. Eksepsi tentang *Nebis in idem*-----

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Penggugat *Nebis In Idem* karena objek sengketanya Pernah digugat di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara dan telah berkekuatan hukum tetap ;-----

Menimbang, bahwa yang dimaksud *nebis in idem* adalah suatu gugatan yang diajukan kedua kalinya dimana para pihaknya sama, objeknya sama dan tuntutan didasarkan pada alasan yang sama serta pihak-pihaknya juga mempunyai hubungan yang sama; -----

Menimbang, bahwa Putusan Nomor : 118/Pdt.G/2011/PN.KPG (*vide* Bukti P-3), Putusan Nomor : 143/Pdt.G/2012/PN.KPG (*vide* Bukti P-4 = T.II. Interv-8), Putusan Nomor : 17/B/2018/PT.TUN.SBY (*vide* Bukti T.II. Interv-8), Putusan

Halaman 56 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 19/G/2018/PTUN.KPG (*vide* Bukti T.II. Interv-10), Putusan

Nomor : 08/PDT/2014/PTK (*vide* Bukti T.II. Interv-3), Putusan Nomor :

2251 K/Pdt/2014 (*vide* Bukti T.II. Interv-4), Putusan Nomor :

18/G/2017/PTUN.KPG (*vide* Bukti T.II. Interv-7) tidak satupun putusan

yang menyebutkan bahwa Drs. Jhoni Asadoma, M.Hum (Penggugat)

sebagai salah satu pihak yang bersengketa dalam perkara tersebut

ataupun salah satu pihak yang tergabung dengan pihak yang

bersengketa ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat telah menguasai dan

memiliki hubungan hukum dengan tanah yang dilekati objek sengketa

sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor : 1101 tanggal 18 April 2002

atas nama Drs. Johni Asadoma (*vide* Bukti P-1);-----

Menimbang, bahwa walaupun objek sengketa *a quo* pernah

digugat dan bersengketa di Peradilan Umum dan Peradilan Tata Usaha

Negara tetapi Penggugat bukanlah pihak yang bersengketa dan atau

terkait dengan sengketa tersebut maka sengketa *a quo* bukanlah *nebis*

in idem. ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut

diatas maka eksepsi Tergugat tentang *nebis in idem* tidak terbukti

sehingga cukup beralasan untuk menyatakan eksepsi Tergugat tentang

nebis in idem tidak dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II

Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim

akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara sebagai berikut : -----

II. DALAM POKOK PERKARA ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan, jawaban Tergugat,

jawaban Tergugat II Intervensi, Replik Penggugat terhadap Jawaban

Tergugat dan Replik Penggugat Terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi,

Duplik Tergugat, Duplik Tergugat II Intervensi, Saksi dan Kesimpulan para

Halaman 57 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/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

pihak, Majelis Hakim menemukan fakta hukum yang tidak terbantahkan

sebagai berikut : -----

- bahwa Tergugat telah menerbitkan sertifikat hak milik objek sengketa pada tanggal 3 Desember 1994 (*vide* Bukti T.II.Interv-1) ;-----
- Bahwa Tergugat telah menerbitkan sertifikat hak milik Nomor : 1101 tanggal 18 April 2002 atas nama Dokterandus Johni Asadoma (*vide* Bukti P-1) ;-----
- bahwa Tergugat telah mencatat peralihan hak milik atas objek sengketa kepada ANDI WILSON NDUN berdasarkan Akta Hibah (*vide* Bukti T.II.Interv-1) ;-----
- bahwa tanah milik Penggugat sebagaimana sertifikat hak milik Nomor : 1101 tanggal 18 April 2002 tumpang tindih sebagian dengan sertifikat hak milik objek sengketa *a quo* (Berita Acara Pemeriksaan Setempat 14 Oktober 2019) ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok permasalahan dalam sengketa *a quo* adalah sebagai berikut : -----

1. Apakah tindakan Tergugat menerbitkan sertifikat hak milik objek sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ? ;-----
2. Apakah tindakan Tergugat menerbitkan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik ?;-----

Menimbang, bahwa terhadap pokok persengketaan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa suatu keputusan tata usaha negara dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila keputusan tersebut dikeluarkan oleh pejabat yang tidak berwenang atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural dan substansi; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang apakah Tergugat berwenang menerbitkan sertipikat hak milik objek sengketa *a quo* ? ;-----

Menimbang, bahwa mengenai kewenangan menerbitkan sertipikat hak milik diatur dalam pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan bahwa :-----

3) Tiap-tiap buku tanah yang telah dipergunakan untuk membukukan sesuatu hak dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan cap Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang berwenang untuk melakukan pendaftaran tanah sertipikat hak atas tanah. Oleh karenanya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang berwenang untuk menerbitkan surat keputusan sertipikat hak milik objek sengketa *a quo* berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan (wewenang atributif) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Kupang, diatas, maka dapat dipahami bahwa Desa Lasiana telah menjadi wilayah administratif Kotamadya Daerah Tingkat II Kupang, sehingga terhadap kewenangan penyelenggaraan pendaftaran tanah dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang telah beralih kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang sehingga tindakan Tergugat memeriksa dan dan menandatangani peralihan haknya atau dengan kata lain sertipikat objek sengketa berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan (wewenang atributif) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai apakah prosedur penerbitan objek sengketa *a quo* sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau tidak ?-----

Menimbang, bahwa poin 6 posita Penggugat mendalilkan bahwa penerbitan objek sengketa melanggar pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria, Pasal 3 ayat (2), Pasal 4 ayat (2), (3), Pasal 11 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Menimbang bahwa Tergugat membantah gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik objek sengketa sudah sesuai Pasal 18 ayat (1), (2), (3) dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ; Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 (Jawaban Tergugat)-----

Menimbang bahwa Tergugat II Intervensi menjawab bahwa “ ... Tergugat dalam menerbitkan sertipikat hak milik atas nama Tergugat II Intervensi sudah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar asas-asas pemerintahan yang baik ; (Jawaban Tergugat II Intervensi poin 2)-----

Menimbang, bahwa mengenai prosedur pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :-----

Pasal 3

- 1) Dalam daerah-daerah yang ditunjuk menurut Pasal 2 ayat (2) semua bidang tanah diukur desa demi desa.-----
- 2) Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan-----
 - a. penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan-----
 - b. penetapan batas-batasnya.-----
- 3) Pekerjaan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini dijalankan oleh suatu panitia yang dibentuk oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya dan yang terdiri atas seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai ketua dan dua orang anggota Pemerintah Desa atau lebih sebagai anggota (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Panitia). Jika Menteri Agraria memandangnya perlu maka keanggotaan Panitia dapat ditambah dengan seorang pejabat dari Jawatan Agraria, Pamong Praja dan Kepolisian Negara. Di dalam menjalankan pekerjaan

Halaman 60 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu Panitia memperhatikan keterangan-keterangan yang diberikan oleh yang berkepentingan.-----

- 4) Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya.-----
- 5) Jika ada perselisihan tentang batas antara beberapa bidang tanah yang letaknya berbatasan atau perselisihan tentang siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah, maka Panitia berusaha menyelesaikan hal itu dengan yang berkepentingan secara damai.-----
- 6) Jika usaha tersebut di atas gagal, maka yang berkepentingan dalam perselisihan batas maupun dalam perselisihan tentang siapa yang sesungguhnya berhak atas bidang tanah itu, dapat mengajukan hal itu kemuka hakim. Tanah-tanah yang menjadi pokok perselisihan pada peta-peta dan daftar-daftar yang dimaksud dalam Pasal 4 dan 7 dinyatakan dengan satu nomor pendaftaran atau dicatat sebagai tanah sengketa sampai perselisihan itu diselesaikan.-----
- 7) Batas-batas dari sesuatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.--

Pasal 4.

- 1) Setelah pengukuran sesuatu desa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3 selesai, maka dibuat peta-peta pendaftaran yang memakai perbandingan.
- 2) Peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak.-----
- 3) Selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat-ukur, nomor pajak (jika mungkin), tanda batas dan sedapat-dapatnya juga gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda tetap yang penting. -----

Menimbang, bahwa Gambar Situasi objek sengketa diterbitkan pada tanggal 20 Januari 1988 ; (*vide* Bukti T-22)-----

Menimbang, bahwa Fertji J. Ndun – Liuk mengajukan permohonan pada tanggal 18 Oktober 1994 untuk seluas 561 m² (*vide* Bukti T- 28) dan telah membayar uang pemasukan pemberian / penegasan Hak Tanah pada tanggal 18 Oktober 1994 (*vide* Bukti T-29); -----

Menimbang, bahwa yang menjadi salah satu dasar Fertji J. Ndun mengajukan permohonan sertifikat hak milik adalah SPPT No. 1 -0311-17-00245/ 00000 atas nama Fertji J. Ndun dengan luas tanah 400 m² (*vide* Bukti T-33). -----

Menimbang, bahwa terdapat kesesuaian luasan antara permohonan Fertji J. Ndun (*vide* Bukti T- 28) dengan SPPT No. 1 -0311-17-

Halaman 61 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00245/ 00000 atas nama Fertji J. Ndun luas tanah 400 m2 (*vide* Bukti T- 33)

karena jumlah luasannya tidak terlalu berbeda ;-----

Menimbang, bahwa Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan Hak Atas Tanah tanggal 15 Januari 1991 tidak menyebutkan secara spesifik kepemilikan tanah atas nama Fertji J. Ndun- Liuk (*vide* Bukti T-20) sehingga tidak memberikan kepastian mengenai asal usul tanah milik Fertji Jumisa Ndun- Liuk -----

Menimbang, bahwa Risalah Pemeriksaan Tanah dibuat secara gabung 25 bidang / KK sehingga tidak memberikan suatu kepastian hukum karena tidak jelas apakah tanah milik Fertji J. Ndun telah dilakukan pemeriksaan oleh Petugas Pertanahan atau tidak ?;-----

Menimbang, bahwa Pengumuman Nomor : 41/HHT/P3HTD/1991 tanggal 25 Februari 1991 dibuat secara komulatif sehingga tidak menyebutkan secara rinci letak tanah yang dimohonkan Fertji J. Ndun kepada masyarakat ;(*vide* Bukti T-26) -----

Menimbang, bahwa bentuk Gambar Situasi Tanah yang ditunjuk oleh Fertji Jumisa Ndun berbeda dengan bentuk lokasi tanah ketika pemeriksaan setempat dilaksanakan oleh Majelis Hakim pada tanggal 14 Oktober 2019 ;-----

Menimbang, bahwa terdapat perbedaan luasan antara permohonan Fertji J. Ndun- Liuk (*vide* Bukti T- 28) dan SPPT No. 1 -0311-17- 00245/ 00000 atas nama Fertji J. Ndun luas tanah 400 m2 (*vide* Bukti T- 33) dengan luas tanah Sertipikat Hak Milik objek sengketa *a quo* seluas 17.775 m2. Hal ini menunjukkan bahwa ada ketidaksesuaian data fisik dan data yuridis karena Sertipikat Hak Milik objek sengketa *a quo* diterbitkan untuk seluas 17.775 m2, yang mana luasan tanah menjadi berkali lipat lebih luas dari alas hak dan permohonan yang dimohonkan oleh Fertji Jumisa Ndun ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan

Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur telah menerbitkan Surat Nomor :
521/63/355/KPG – P2/95 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama
Septemeru Mesakh, dkk 21 orang untuk Fertji J. Ndun-Liuk Nomor 20 (*vide*
Bukti T-30) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan fakta
persidangan diketahui :-----

- bahwa tidak tercantum secara implisit risalah pemeriksaan tanah atas
nama Fertji J. Ndun- Liuk untuk penerbitan Sertipikat Hak Milik objek
sengketa *a quo* (*vide* Bukti T-27) -----
- bahwa terdapat perbedaan antara data fisik dan data yuridis yaitu luas
tanah yang dimohonkan berbeda luas tanah yang tercantum dalam
pajak serta berbeda dengan luas tanah yang tercantum dalam
sertipikat, ;-----

maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat tidak melakukan
penyelidikan riwayat bidang tanah sebelum menerbitkan sertipikat objek
sengketa *a quo*. Dengan demikian tindakan Tergugat tersebut bertentangan
dengan ketentuan pasal 3 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 10
Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Menimbang, bahwa selain itu juga terdapat fakta hukum dan fakta
persidangan diketahui :-----

- bahwa tidak terdapat Pengumuman secara *implisit* bahwa telah
dilakukan pemetaan atas bidang tanah yang dimohonkan oleh Fertji J.
Ndun karena Pengumuman Nomor : 41/HHT/P3HTD/1991 tanggal 25
Februari 1991 yang tercantum hanya Nama Septemeru Mesakh (*vide*
Bukti T-26) ;-----

Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Tergugat yang tidak
memberikan informasi mengenai semua peta dan daftar isian yang

Halaman 63 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan di Kantor Kepala Desa bertentangan dengan Pasal 6 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka sertipikat hak milik objek sengketa *a quo* cacat prosedur, namun walaupun demikian Majelis Hakim memandang perlu untuk menguji substansi objek sengketa *a quo* ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai substansi objek sengketa *a quo* sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau tidak ?-----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa "... kalau SHM No. 714 tahun 1994 tersebut dipaksakan masuk atau diplot ke dalam Peta Bidang Tanah maka seluruh batas-batas tanah dan luas tanah di bagian timur dari Jalan Prof. Dr. Herman Yonahis RT. 34 Rw. 09 Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, mengalami perubahan sehingga dapat dipastikan pengukuran dan penetapan batas-batas tanah objek sengketa tidak pernah dilakukan hanya bersifat kompromi antara Tergugat bersama Fertji Jumisa Ndun Liuk." ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi mendalilkan sertipikat hak milik objek sengketa *a quo* sudah pernah diperkarakan di Pengadilan Negeri Kupang dan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang dan Telah memiliki Putusan yang sah dan mengikat ;-----

Menimbang, bahwa sertipikat objek sengketa *a quo* diterbitkan pada tanggal 3 Desember 1994 (*vide* Bukti T.II.Interv-1) sedangkan sengketa antara Tergugat II Intervensi dan Pihak Lain terjadi sejak 2011 (*vide* Bukti P-3). Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa *a quo* diterbitkan bukan berdasarkan putusan Pengadilan dan sengketa yang timbul adalah terkait tanah yang dilekati objek sengketa *a quo* bagian sisi baratnya dan tidak pernah mengikat sertakan Penggugat sehingga Majelis Hakim

Halaman 64 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memandang perlu untuk menguji sertipikat objek sengketa *a quo* secara substansi ; -----

Menimbang bahwa mengenai substansi sertipikat diatur dalam ketentuan pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Pasal 4.

- 1) Setelah pengukuran sesuatu desa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 3 selesai, maka dibuat peta-peta pendaftaran yang memakai perbandingan.
- 2) Peta itu memperlihatkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak.-----
- 3) Selain batas-batas tanah pada peta itu dimuat pula nomor pendaftaran, nomor buku tanah, nomor surat-ukur, nomor pajak (jika mungkin), tanda batas dan sedapat-dapatnya juga gedung-gedung, jalan-jalan, saluran air dan lain-lain benda tetap yang penting.-----

Menimbang, bahwa pada saat Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim menemukan bahwa Fertji J. Ndun tidak dapat menunjukkan batas tanah yang dilekati objek sengketa *a quo* sebagaimana tercantum dalam Gambar Situasi Nomor 3713 / 1994 tanggal 3 Desember 1994 ; -----

Menimbang, bahwa pada saat pemeriksaan setempat diketahui bahwa tetangga batas tidak sesuai dengan yang tercantum dalam sertipikat objek sengketa serta bentuk tanah tidak seperti yang tergambar dalam sertipikat hak milik objek sengketa *a quo*. Sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Sertipikat Hak Milik objek sengketa *a quo* tidak mencantumkan dengan jelas segala macam hak atas tanah di dalam desa dengan batas-batasnya, baik yang kelihatan maupun yang tidak ; (*vide* Bukti T. II. Interv-1)-----

Menimbang, bahwa berdasarkan segenap uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sertipikat objek sengketa *a quo* secara substansi bertentangan dengan pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena secara prosedural dan substansi telah terbukti penerbitan objek sengketa *a quo* bertentangan dengan

Halaman 65 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan sehingga objek sengketa *a quo* dinyatakan batal maka Majelis Hakim berpendapat mengenai pengujian dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik tidak perlu dipertimbangkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena surat keputusan objek sengketa *a quo* telah dinyatakan batal, maka dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 97 ayat (9) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, petitum gugatan Penggugat agar Pengadilan mewajibkan Tergugat untuk mencabut sertipikat objek sengketa *a quo* adalah beralasan hukum dan harus dikabulkan untuk seluruhnya ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya maka kepada tergugat diperintahkan untuk membatalkan dan mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor : 714 tanggal 3 Desember 1994 dengan Gambar Situasi Nomor : 3713 / 1994 tanggal 3 Desember 1994 seluas 17. 775 m2 terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah – Kabupaten Kupang sekarang Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang atas nama FERTJI JUMISA NDUN – LIUK yang sudah dihibahkan atas nama ANDI WILSON NDUN berdasarkan Akta Hibah PPAT Albert Wilson Riwu Kore, SH., No. 38 /2011 tanggal 9 Februari 2011 ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Fertji J. Ndun – Liuk telah mengajukan permohonan pada tanggal 18 Oktober 1994 untuk seluas 561 m² (*vide* Bukti T- 28) dan SPPT No. 1 -0311-17- 00245/ 00000 atas nama Fertji J. Ndun dengan luas tanah 400 m2 (*vide* Bukti T-33), maka kepada Tergugat dipertintahkan untuk melakukan pendaftaran tanah atas nama Fertji J. Ndun untuk seluas tanah yang dimohonkan dengan tetap mempertimbangkan luasan tanah sebagaimana penguasaan yang tercantum dalam SPPT No. 1 -0311-17- 00245/ 00000 atas nama Fertji J. Ndun dengan luas tanah 400 m2 (*vide* Bukti T-33) ;-----

Halaman 66 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti yang tidak turut dipertimbangkan dianggap telah dikesampingkan, akan tetapi tetap tercantum dan menjadi bagian dari putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, maka berdasarkan ketentuan pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini :-

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan 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 PERKARA ;-----
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
 2. Menyatakan batal Sertifikat Hak Milik Nomor : 714 tanggal 3 Desember 1994 dengan Gambar Situasi Nomor : 3713 / 1994 tanggal 3 Desember 1994 seluas 17. 775 m2 terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah – Kabupaten Kupang sekarang Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang atas nama FERTJI JUMISA NDUN – LIUK yang sudah dihibahkan atas nama ANDI WILSON NDUN berdasarkan Akta Hibah PPAT Albert Wilson Riwu Kore, SH., No. 38 /2011 tanggal 9 Februari 2011;-----
 3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor : 714 tanggal 3 Desember 1994 dengan Gambar Situasi Nomor :

Halaman 67 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3713 / 1994 tanggal 3 Desember 1994 seluas 17. 775 m2 terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah – Kabupaten Kupang sekarang Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang atas nama FERTJI JUMISA NDUN – LIUK yang sudah dihibahkan atas nama ANDI WILSON NDUN berdasarkan Akta Hibah PPAT Albert Wilson Riwu Kore, SH., No. 38 /2011 tanggal 9 Februari 2011 ;-----

4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 3.653.500,- (tiga juta enam ratus lima puluh tiga ribu lima ratus rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan pada hari Jumat, tanggal 13 Desember 2019, dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang terdiri dari MARIANA IVAN JUNIAS, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua Majelis, SIMSON SERAN, S.H.,M.H dan PRASETYO WIBOWO, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, 17 Desember 2019, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh, JAKOB BAITANU, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat tanpa dihadiri oleh Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi -----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. SIMSON SERAN, S.H.,M.H

MARIANA IVAN JUNIAS, SH., M.Hum.

2. PRASETYO WIBOWO, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

JAKOB BAITANU, S.H

Halaman 68 dari 69 halaman Putusan Nomor : 49/G/2019/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara :

1. Pendaftaran gugatan	Rp.	30.000,-
2. ATK	Rp.	250.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.	191.500,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	3.120.000,-
6. Redaksi	Rp.	10.000,-
7. PNBP	Rp.	40.000,-
8. Materai	<u>Rp.</u>	<u>12.000,- +</u>

Jumlah Rp. 3.653.500,- (tiga juta enam ratus lima puluh tiga
ribu lima ratus rupiah)