



PUTUSAN

NOMOR 49/G/2023/PTUN.KPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TATA USAHA NEGARA KUPANG

memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, sebagai berikut dalam perkara:

MARIA MBA'U MBUIK, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Jalan Cumi cumi RT.005/RW.003 Kelurahan Namosain Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Pekerjaan mengurus rumah tangga;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. **MARSEN WILIE M SILLA, S.H.**
2. **MARTHEN RUPIASA, SH. M.SI,**

Semuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan 1. Advokat 2. Advokat Magang pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Marsen Silla, S.H & PARTNERS beralamat di Jalan Bhakti Karya RT.021/RW.007 Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, domisili elektreonik marsen.silla90@gmail.com., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 44/KA.MWS/X/2023, tanggal 25 Oktober 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

L a w a n

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG**, tempat kedudukan Jalan Frans Seda, Nomor 72, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

Dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. Nama : **MIKAEL AGUNG MELBURAN, S.H.;**
Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa;
2. Nama : **CHAROLINE KONI PADAKA, S.H.;**
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;
3. Nama : **GAUDENSIA NOVIA TIMUNG, S.H.;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;

4. Nama : **MOH. HARDIANSYAH, S.H.;**

Jabatan : Analis Hukum Pertanahan;

Semuanya kewarganegaraan Indonesia Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, alamat Kantor di Jalan Frans Seda No.72. Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, domisili elektronik ppskantahkot.kpg@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus nomor:MP.02.01/3459-53.71/XI/2023, tanggal 7 November 2023;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

2. **FRANKY ANTONIUS**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal di jalan Husada Indah B-19, RT 002 RW 008, Kelurahan Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

3. **JEMIE ANTONIUS**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wirasawasta, tempat tinggal di Jalan Family Blok Y 81, RT 004 RW 008, Kelurahan Wiyung, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya yang bernama **Drs, HENDRIYANUS RUDYANTO TONUBESSI, S.H., M.Si., M.Hum.**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Advokat "RT & Rekan", alamat kantor di Lopo Indah Permai Blok R2 Nomor 69, RT 020 RW 006 Kelurahan Kolhua, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, domisili elektronik: rudyanto.lawyer@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 14 November 2023;

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 49/PEN.DIS/2023/PTUN.KPG tanggal 31 Oktober 2023 tentang Lolos Dismissal;

Halaman 2 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 49/PEN.MH/2023/PTUN.KPG tanggal 31 Oktober 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 49/PEN-PPJS/2023/PTUN.KPG tanggal 31 Oktober 2023 tentang Penetapan Panitera /Panitera Pengganti dan Juru Sita/Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 49/PEN-PP/2023/PTUN.KPG tanggal 31 Oktober 2023 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 49/PEN-HS/2023/PTUN.KPG tanggal 30 November 2023 tentang Hari Sidang Pertama dan Jadwal Persidangan secara Elektronik (*Court Calendar*) Acara Jawab Jinawab, Pembuktian, Kesimpulan dan Putusan;
6. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 49/G/2023/PTUN/KPG tanggal 7 Desember 2023 tentang masuknya pihak intervensi;
7. Berkas Perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 27 Oktober 2023, yang didaftarkan secara elektronik di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang pada tanggal 30 Oktober 2023 dengan Register Perkara Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG, dan telah diperbaiki tanggal 30 November 2023, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. OBJEK SENGKETA

Bahwa Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor:162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m² atas nama **1. FRANKY ANTONIUS 2. JEMIE ANTONIUS**.

II. KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA:

Halaman 3 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



1. Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara memberikan Pengertian “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, Bahwa Objek sengketa a quo telah memenuhi Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, karena:

- Objek sengketa a quo dikeluarkan dalam bentuk penetapan tertulis oleh Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor:162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325m² atas nama **1. FRANKY ANTONIUS**
2. JEMIE ANTONIUS.
- Bersifat konkret bukan abstrak dan bersifat Individual karena tidak ditujukan untuk umum, namun ditujukan kepada orang tertentu;
- Bersifat Final karena Keputusan objek sengketa tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu baik bersifat horizontal maupun vertikal.

2. Bahwa sengketa yang diajukan adalah sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara,



termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas maka Sengketa yang terjadi dalam gugatan aquo adalah Sengketa Tata Usaha Negara karena timbul dalam bidang tata usaha negara antara Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang.

3. Bahwa Objek sengketa a quo telah memenuhi Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 jo Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 sehingga merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa a quo.

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa Penggugat merupakan Istri sekaligus Ahliwaris **Alm. MARTHEN MBA'U (suami Penggugat)** sesuai Surat Keterangan Ahliwaris yang dikeluarkan oleh Kelurahan Namosain.
2. Bahwa sesuai Surat Keterangan Ahliwaris Penggugat dan **Alm. MARTHEN MBA'U (suami Penggugat)** memiliki 5 (lima) orang Anak yakni:
 - 1) ADEL NULLE MBA'U
 - 2) ARCHI ELIAZAR MBA'U
 - 3) ASNAT NDOEN O. MBA'U
 - 4) LEWI MBA'U
 - 5) ADRIANA MBA'U
3. Bahwa **Alm. MARTHEN MBA'U (suami Penggugat)** awalnya memiliki sebidang tanah dengan Luas 30.013 m², yang terletak di RT.024/RW.007, Kelurahan Alak Kecamatan Alak Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas antara lain sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya M. Praja.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Andreas Ello.



- Sebelah Timur berbatasan dengan dulu kali mati, sekarang telah ditanam pohon Kedondong Hutan.
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Orias Lunggu.
4. Bahwa **Alm. MARTHEN MBA'U (suami Penggugat)** dan Penggugat telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1964 untuk mengembala kambing, Membangun Kendang Kambing, Tempat bakar kapur dan Penjualan batu Karang dan saat ini masi dikuasai Penggugat untuk memenuhi kebutuhan ekonomi.
5. Bahwa setelah suami Penggugat meninggal dunia pada tanggal 29 Oktober 2005, Penggugat dan ahliwaris lainya/anak-anak Penggugat yang melanjutkan dan mengurus tanah tersebut.
6. Bahwa Penggugat telah menjual sebagian tanah Penggugat kepada **PETRUS G. MALELAK** dengan Luas tanah 17.500 m² yang telah bersertipikat Hak Milik Nomor : 3700/2014, Surat Ukur Nomor. 101/2014 dengan luas tanah 13.120 m². atas nama **PETRUS G. MALELAK**.
7. Bahwa saat ini sisa tanah yang dimiliki Penggugat dan belum pernah dialihkan atau dijual lagi kepada siapapun adalah seluas 12.513 m², yang terletak di RT.024/RW.007, Kelurahan Alak Kecamatan Alak Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas antara lain sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya M. Praja.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Andreas Ello.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan dulu kali mati, sekarang telah ditanam pohon Kedondong Hutan.
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Petrus G. Malelak.
8. Bahwa Penggugat telah membangun Rumah darurat, Pagar Tembok, menguasai dan mengusahakan tanah a quo untuk memenuhi kebutuhan Ekonomi Penggugat serta selalu membayar kewajiban pajak IPEDA sejak tahun 1976 dan Pajak Bumi dan bangunan.



9. Bahwa berdasarkan uraian diatas, dengan diterbitkannya Objek Sengketa terhadap tanah hak milik Penggugat yang bertempat di RT.024/RW.007 Kelurahan Alak Kecamatan Alak Kota Kupang oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat.
10. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu penggugat Kehilangan Hak Milik atas Tanah seluas 12.325 m², yang terletak RT.024/RW.007, Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang dan Penggugat Kehilangan Penghasilan dari tanah tersebut yang merupakan satu kesatuan dari tanah Penggugat yang diketahui luas seluruhnya 12.513 m².
11. Bahwa dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan, "*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 diperkarakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi.*"
12. Bahwa Penggugat dalam perkara a quo adalah Subjek Hukum yang kepentingannya dirugikan atas dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara oleh Tergugat, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka (10) Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.
13. Bahwa dengan demikian jelas dan nyata Penggugat adalah Orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya telah dirugikan dengan dikeluarkannya Objek Sengketa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004



tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

IV. TENGGANG WAKTU GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRASI

1. Bahwa Objek Sengketa diterbitkan oleh Tergugat tertanggal 20 Juni 2006.
2. Bahwa Objek Sengketa tersebut diketahui Penggugat pada tanggal 2 September 2023, Penggugat mendapatkan Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor:162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m² atas nama **1. FRANKY ANTONIUS 2. JEMIE ANTONIUS** dari Lurah Alak.
3. Bahwa atas terbitnya objek Sengketa tersebut Penggugat telah melakukan upaya administrasi dengan mengajukan keberatan kepada Kepala Pertanahan Kota Kupang melalui surat tanggal 29 September 2023 diterima oleh Tergugat pada tanggal 03 Oktober 2023, (sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 angka 7) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, yang berbunyi “ Upaya administratif adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administratif pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan/atau tindakan yang merugikan”.
4. Bahwa Tergugat telah membalas surat upaya administrasi Penggugat tanggal 20 Oktober 2023 dan diterima Penggugat pada tanggal 25 Oktober 2023, Sehingga masih dalam tenggang waktu 90 hari sesuai Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa: “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari dihitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”.

Halaman 8 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



5. Bahwa gugatan *a quo* diajukan pada tanggal 27 Oktober 2023 sehingga gugatan *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu untuk mengajukan gugatan, sebagaimana dalam pasal 5 ayat(1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif.

V. POSITA/ALASAN GUGATAN:

1. Bahwa Penggugat merupakan Istri sekaligus Ahliwaris **Alm. MARTHEN MBA'U (suami Penggugat)** sesuai Surat Keterangan Ahliwaris yang dikeluarkan oleh Kelurahan Namosain.
2. Bahwa sesuai Surat Keterangan Ahliwaris Penggugat dan **Alm. MARTHEN MBA'U (suami Penggugat)** memiliki 5 (lima) orang Anak yakni:
 - 1) ADEL NULLE MBA'U
 - 2) ARCHI ELIAZAR MBA'U
 - 3) ASNAT NDOEN O. MBA'U
 - 4) LEWI MBA'U
 - 5) ADRIANA MBA'U
3. Bahwa **Alm. MARTHEN MBA'U (suami Penggugat)** awalnya memiliki sebidang tanah dengan Luas 30.013 m², yang terletak di RT.024/RW.007, Kelurahan Alak Kecamatan Alak Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas antara lain sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya M. Praja.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Andreas Ello.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan dulu kali mati, sekarang telah ditanam pohon Kedondong Hutan.
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Orias Lunggu.
4. Bahwa **Alm. MARTHEN MBA'U (suami Penggugat)** dan Penggugat telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1964 untuk mengembala kambing, Membangun Kendang Kambing,



Tempat bakar kapur dan Penjualan batu Karang dan saat ini masi dikuasai Penggugat untuk memenuhi kebutuhan ekonomi.

5. Bahwa setelah suami Penggugat meninggal dunia pada tanggal 29 Oktober 2005, Penggugat dan ahliwaris lainnya/anak-anak Penggugat yang melanjutkan dan mengurus tanah tersebut.
6. Bahwa Penggugat telah menjual sebagian tanah Penggugat kepada **PETRUS G. MALELAK** dengan Luas tanah 17.500 m² yang telah bersertipikat Hak Milik Nomor : 3700/2014, Surat Ukur Nomor. 101/2014 dengan luas tanah 13.120 m². atas nama **PETRUS G. MALELAK**.
7. Bahwa saat ini sisa tanah yang dimiliki Penggugat dan belum pernah dialihkan atau dijual lagi kepada siapapun adalah seluas 12.513 m², yang terletak di RT.024/RW.007, Kelurahan Alak Kecamatan Alak Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas antara lain sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya M. Praja.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Andreas Ello.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan dulu kali mati, sekarang telah ditanam pohon Kedondong Hutan.
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Petrus G. Malelak.
8. Bahwa Penggugat telah membangun Rumah darurat, Pagar Tembok, menguasai dan mengusahakan tanah a quo untuk memenuhi kebutuhan Ekonomi Penggugat serta selalu membayar kewajiban pajak IPEDA sejak tahun 1976 dan Pajak Bumi dan bangunan.
9. Bahwa tanpa sepengetahuan penggugat, objek sengketa telah dialihkan kepemilikannya dari **SELVI DEWI YAP** kepada **FRANKY ANTONIUS** dan **JEMIE ANTONIUS**.
10. Bahwa pada bulan April tahun 2023 Penggugat membangun pagar diatas tanah milik penggugat dan tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun sampai bangunan pagar selesai.

Halaman 10 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



11. Bahwa pada bulan April ada laporan di Kantor Kelurahan Alak dari **YOHANES M. MESSAKH** bahwa ada penyerobotan tanah yang dilakukan oleh **KELUARGA MBA'U** dan **PETRUS MALELAK**, sehingga ada udangan mediasi yang dilakukan Lurah Alak akan tetapi pihak Pelapor **YOHANES M. MESSAKH** tidak hadir, sehingga mediasi gagal.
12. Bahwa pada tanggal 02 September 2023, Penggugat menanyakan perkembangan masalah di Kantor Lurah Alak dan Lurah Alak pada saat itu menunjukkan Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor:162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m² atas nama **1. FRANKY ANTONIUS 2. JEMIE ANTONIUS**.
13. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat telah menerbitkan Objek Sengketa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor. 162/Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m² atas nama **1. FRANKY ANTONIUS 2. JEMIE ANTONIUS**.
14. Bahwa tanah yang diterbitkan objek sengketa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor:162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 M2 atas nama **1. FRANKY ANTONIUS 2. JEMIE ANTONIUS** adalah sebagian dari tanah milik Penggugat seluas 12.513 m² sebagaimana dimaksud dalam posita point (7).
15. Bahwa tentang peraturan perundang-undangan yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa adalah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
Pasal 37

Hak guna bangunan terjadi :

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara: karena



penetapan Pemerintah;

- b. mengenai tanah milik : karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Kesimpulan:

Bahwa Penggugat dan **SELVI DEWI YAP** tidak pernah terjadi perjanjian yang berbentuk otentik sesuai ketentuan pada pasal 37 point (b) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

16. Bahwa Tergugat telah melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak atas Tanah yaitu :

Bagian Kedua,

Tanah Yang Dapat Diberikan Dengan Hak Guna Bangunan.

Pasal 21

Tanah Hak Milik.

Kesimpulan :

Bahwa Objek sengketa diterbitkan dengan asal hak adalah Hak Guna Bangunan atas nama **SELVI DEWI YAP** dan bukan Hak Milik sehingga bertentangan dengan ketentuan pasal 21.

Bagian Ketiga

Terjadinya Hak Guna Bagunan.

Pasal 24

- (1) *Hak Guna Bangunan atas tanah Milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.*
- (2) *Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.*



(3) Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengikat pihak ketiga sejak didaftarkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

(4) Ketentuan mengenai tata cara pemberian dan pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.

Kesimpulan :

- Bahwa terjadinya hak Guna Bangunan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai Pemilik Tanah dan **SELVI DEWI YAP** sendiri bukan pemegang Hak milik atas tanah sehingga Terjadinya Hak Guna Bangunan tidak sesuai dengan Ketentuan Pasal 24.

17. Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Bagian Empat Pemberian Hak Guna bangunan Paragraf 2 tentang Tata Cara Pemberian Hak Guna Bangunan yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 36

Setelah berkas pemohon diterima, Kepala Kantor Pertanahan:

1. memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik.
2. mencatat pada formulir isian sesuai contoh Lampiran 4.
3. memberitahukan tanda terima berkas permohonan sesuai formulir isian sesuai contoh Lampiran 5. Memberitahukan kepada pemohon untuk membayar biaya untuk menyelesaikan permohonan tersebut dengan rinciannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sesuai contoh Lampiran 6.

Pasal 37

Halaman 13 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



- (1) Kepala Kantor Pertanahan meneliti keleengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan Kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran.
- (3) Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:
 - a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis atau data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (kojnstatering rapport), sesuai contoh Lampiran 7; atau
 - b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara, sesuai contoh Lampiran 8; atau
 - c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah sesuai contoh Lampiran 9.
- (4) Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya.
- (5) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana

Halaman 14 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan keputusan pemberian hak Guna Bangunan atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

- (6) Dalam hal keputusan pemberian Hak Guna Bangunan tidak dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah, disertai pendapat dan pertimbangannya, sesuai contoh Lampiran 10.

Pasal 38

- (1) Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6), Kepala Kantor Wilayah memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:
 1. Mencatat dalam formulir isian sesuai contoh Lampiran 11.
 2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.
- (2) Kepala Kantor Wilayah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (6) dan memeriksa kelayakan

Kesimpulan :

- Bahwa Tergugat tidak pernah meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Guna

Halaman 15 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



Bangunan sesuai ketentuan Tata Cara Pemberian Hak Guna Bangunan sehingga status Hak Milik Penggugat atas tanah tidak diketahui oleh Tergugat.

- Bahwa Tergugat tidak pernah melaksanakan (kojnstatering rapport) sebagaimana dimaksud pasal 37 ayat 3 point (a) dilokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa, sehingga Penggugat tidak Pernah tahu ada Penggukuran oleh Tergugat.
- Bahwa dalam Surat Ukur Nomor:162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m² dimana penunjukan batas-batas tanah oleh **SELVI DEWI YAP** untuk dan atas Namanya sendiri tanpa dihadiri dan diketahui pemilik-pemilik batas tanah lainnya, sehingga diketahui batas -batas tanah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya M. Praja dan Perusahaan Daerah Cendana milik Kabupaten kupang.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Andreas Ello dan Tanah Negara.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan kali mati,
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Soleman Sula.

Bahwa batas-batas yang dimaksud diatas tidak sesuai dengan batas-batas tanah yang sebenarnya, karena sepengetahuan penggugat batas-batas tanah yang benarnya, adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Raya M. Praja.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Andreas Ello.
- Sebelah Timur berbatasan dengan dulu kali mati, sekarang telah ditanam pohon Kedondong Hutan.
- Sebelah Barat Berbatasan dengan Orias Lunggu sekarang dengan Petrus G. Malelak.



sehingga dapat disimpulkan oleh penggugat bahwa penerbitan objek sengketa tidak dilakukan sesuai ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.

18. Bahwa berdasarkan Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Pasal 107 tentang Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

- a. Kesalahan prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindis hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar; atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukun administratif.

Kesimpulan :

Bahwa dalam Penerbitan objek sengketa oleh Tergugat telah melanggar tata cara Pemberian Hak atas tanah sehingga terjadi cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud pasal 107, antara lain :

- 1) Tentang kesalahan Prosedur karena Penerbitan objek sengketa cacat prosedur pemberian Hak Guna Bangunan.
- 2) Tentang Penerapan peraturan perudang-undangan karena dalam penerbitan objek sengketa tidak menggunakan tata cara dan ketentuan dalam Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan.



- 3) Tentang subjek hak, objek hak dan jenis hak menjadi tidak jelas karena telah terjadi cacat prosedur pemberian hak.
- 4) Tentang Terdapat tumpang tindis hak atas tanah terhadap tanah yang dimaksud dalam objek sengketa a quo yakni hak milik Penggugat dilanggar dan dirugikan.
- 5) Tentang Data yuridis atau data fisik tidak benar karena tidak pernah dilakukannya penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon dan tidak pernah dilaksanakan pengukuran maupun (kojnstatering rapport) di lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa.

Bahwa uraian-uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Tergugat secara jelas dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan melawan hukum menerbitkan objek sengketa secara cacat hukum administratif yang berakibat memberikan kerugian secara nyata kepada Penggugat.

19. Bahwa selain Tergugat telah melanggar berbagai Peraturan-perundang undangan sebagaimana di jelaskan diatas, Tergugat juga Telah Melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik yaitu :

- 1) **Asas Kecermatan.** Bahwa asas Kecermatan Mensyaratkan agar Tergugat sebelum menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Belu berupa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor:162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m² atas nama **1.FRANKY ANTONIUS 2.JEMIE ANTONIUS** sepatutnya meneliti semua fakta yang relevan maupun semua kepentingan yang tersangkut, termasuk kepentingan Pihak Ketiga dalam hal ini penggugat. Untuk itu Tergugat harus Mempelajari dan meneliti kebenaran dari penyelidikan riwayat bidang tanah yang

Halaman 18 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



dimaksud dalam objek sengketa, Sehingga Keputusan Tergugat tersebut tidak merugikan Pihak lain yakni Penggugat,

- 2) **Asas Kepastian Hukum.** Bahwa Asas Kepastian Hukum mensyaratkan dan mengharuskan kepada Tergugat agar dalam pengambilan keputusan/kebijakan penyelenggara Negara harus selalu berlandaskan kepada Peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan, dalam hal ini Tergugat telah melanggar Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan Bagian Empat Pemberian Hak Guna bangunan Paragraf 2 Pasal 37 tentang Tata Cara Pemberian Hak Guna Bangunan dalam mengeluarkan Objek sengketa.

Kesimpulan:

Bahwa Objek Sengketa yang dikeluarkan Tergugat adalah Cacat Prosedur dan Cacat Substansi serta melanggar Asas - Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sehingga sepatutnya Objek Sengketa harus **Dibatalkan dan Dinyatakan Tidak Sah.**

VI. PETITUM/TUNTUTAN:

Bahwa berdasarkan seluruh rangkaian uraian tersebut maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Cq. Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor:162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m² atas nama **1. FRANKY ANTONIUS 2. JEMIE ANTONIUS.**
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor:162/Kelurahan Alak/2006



Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m² atas nama **1. FRANKY ANTONIUS 2. JEMIE ANTONIUS.**

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 21 Desember 2023 pada persidangan secara elektronik tanggal 21 Desember 2023, pada pokoknya:

I. EKSEPSI TERGUGAT ATAS GUGATAN PENGGUGAT

a. Penggugat tidak memiliki kapasitas dan legal standing dalam mengajukan gugatan (Eksepsi Diskualifikatoir)

- Bahwa Penggugat tidak memiliki *legal standing* dalam mengajukan gugatan *a quo*. *Legal Standing* merupakan suatu syarat esensial yang harus dipenuhi seseorang atau badan hukum perdata untuk dapat mengajukan suatu gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Hal ini berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang - Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Undang - Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan “Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan / atau rehabilitasi”, dan penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada paragraf ketiga yang menyatakan “Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara”. Bahwa dari ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan penjelasannya tersebut

Halaman 20 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



diatas, maka orang atau badan hukum perdata yang berhak mengajukan gugatan adalah yang kepentingannya terkena akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan/diterbitkan dan karenanya kepentingan yang bersangkutan;

- Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara Berupa objek sengketa a quo dimana sertifikat objek sengketa tersebut menurut Penggugat merugikan kepentingannya, dalam hal ini Penggugat kehilangan hak penggugat atas tanah warisan suami Penggugat yang bernama Marthen Mba'u;
- Bahwa Penggugat mengklaim selaku ahli waris dari Marthen Mba'u yang merupakan pemilik atas tanah objek sengketa seluas 30.013 m² yang terletak di RT 024/RW 007 Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang, namun dalam gugatannya tanpa menyebutkan adanya suatu dokumen bukti alas hak apapun yang mendukung klaim Penggugat tersebut, terutama dasar perolehan suami Penggugat. Tidak pula terdapat suatu bukti hasil pengukuran yang jelas atas dasar atas klaim terhadap pencatuman luas tanah yang dicantumkan persis seluas 30.013 m²
- Bahwa yang diklaim oleh Penggugat atas tanah objek sengketa tersebut tanpa suatu bukti alas hak yang mendukung menunjukkan tidak adanya kepentingan langsung Penggugat atas bidang tanah yang dilekati objek sengketa. Dengan demikian, kurangnya dasar bukti yang menguatkan legal standing Penggugat atas tanah objek sengketa a quo dapat menjadi pertimbangan bagi Majelis Hakim untuk dapat menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

b. Kewenangan Absolut

- Bahwa dalam hal ini yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara hanyalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sedangkan klaim kepemilikan bukan menjadi substansi yang dapat diadili oleh Peradilan Tata Usaha Negara.

Halaman 21 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa tanah objek sengketa merupakan hak penggugat atas tanah yang dikuasai suami Penggugat yang bernama Marthen Mba'u sejak tahun 1964 seluas 30.013 m² yang terletak di Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang, namun tanpa menyebutkan adanya suatu dokumen bukti alas hak apapun yang mendukung klaim Penggugat tersebut, terutama dasar perolehan suami Penggugat.
- Bahwa adapun objek sengketa pertama kali diterbitkan oleh Tergugat untuk atas nama Selvy Dewi Jap sejak tanggal 20-6-2006 dengan dasar Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur Nomor: 3-550.1-24.13-2006 tanggal 20 Mei 2006 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Ny. Selvy Dewi Jap Atas Tanah di Kota Kupang. Bahwa tanah yang dimohonkan hak atas tanahnya oleh Selvy Dewi Jap merupakan tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor: 319/Desa Alak atas nama Gregorius Goti terbit tanggal 11-4-1984, Gambar Situasi Nomor: 1571/1983 tanggal 13-8-1983 seluas 12.325 m², yang kemudian beralih kepada Ny. Selvy Dewi melalui jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 19/V/KKB/1987 tanggal 15-5-1987 yang dibuat dihadapan Silvester Joseph Mambaitfeto, SH selaku Notaris di Kupang, yang telah berakhir masa berlaku haknya pada tanggal 9-4-2004 dan selanjutnya tanah tersebut masih dikuasai oleh Selvy Dewi Jap selaku pemohon baik secara yuridis maupun fisik sebagaimana hasil penelitian lapangan oleh Petugas yang terurai dalam Konstatering Rapport (Risalah Pemeriksaa Tanah) Nomor: 550.1/62/KR/2006 tanggal 6 April 2006.
- Bahwa atas Surat Keputusan Pemberian Hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur tersebut, selanjutnya pada tanggal 20-6-2006 diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan

Halaman 22 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 411/Kelurahan Alak atas nama Selvy Dewi Jap terbit tanggal 20-6-2006, Surat Ukur Nomor: 162/Alak/2006 tanggal 20-6-2006 seluas 12.325 m², yang kemudian beralih kepada Franky Antonius dan Jemie Antonius berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 614/2006 tanggal 20-12-2006 yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali,SH selaku PPAT di Kupang antara Richa Sianto, Sia selaku pihak penerima kuasa menjual dari Selvy Dewi Jap berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 06/2006 tanggal 15-08-2006 yang dibuat dihadapan Vonny Chandra, SE.,SH., MH., Notaris di Surabaya dengan Franky Antonius dan Jemie Antonius selaku pihak pembeli.

- Bahwa dengan demikian terdapat permasalahan hukum yang semestinya diselesaikan terlebih dahulu, sebelum pengujian aspek prosedur penerbitan kedua objek sengketa a quo, yang pertama terkait kebenaran mengenai kepemilikan bidang tanah seluas 30.013 m² yang terletak di Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang, untuk memberikan kepastian hukum atas bidang tanah tersebut apakah bidang tanah tersebut merupakan bagian dari kepemilikan dari Marthen Mba'u beserta para ahli warisnya, atau bidang tanah tersebut merupakan kepemilikan dari pemegang objek sengketa terdahulu yaitu Gregorius Goti selaku pemilik atas sertipikat hak guna bangunan sebelumnya (Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 319/Desa Alak atas nama Gregorius Goti terbit tanggal 11-4-1984, Gambar Situasi Nomor: 1571/1983 tanggal 13-8-1983 seluas 12.325 m²) dan kemudian beralih kepada Selvy Dewi Jap sejak tahun 1987, yang telah berakhir masa berlaku haknya pada tanggal 9-4-2004, dan telah diterbitkan objek sengketa pada tanggal 20-6-2006 untuk atas nama Selvy Dewi Jap yang kemudian sejak tahun 2006 telah beralih kepada Franky Antonius dan Jemie Antonius.
- Bahwa dengan demikian esensi permasalahan hukum dalam sengketa a quo merupakan sengketa hak/keperdataan atas bidang

Halaman 23 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



tanah seluas 12.325 m² yang terletak di Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang, yang menjadi kewenangan Peradilan Umum, dalam hal ini Pengadilan Negeri Kota Kupang;

- Bahwa sampai dengan gugatan a quo diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, belum terdapat adanya suatu Putusan Pengadilan Negeri (perdata) yang mengadili dan memutus terkait status kepemilikan tanah objek sengketa, yang mana menarik pihak utama Marthen Mba'u berserta para ahli waris termasuk Penggugat, dan juga Gregorius Goti, Selvy Dewi Jap, maupun Franky Antonius dan Jemie Antonius selaku pemegang hak terakhir atas objek sengketa a quo. Dengan demikian segi objek dan subjeknya, terhadap objek sengketa a quo dari segi esensi permasalahan hukumnya merupakan sengketa hak keperdataan atas tanah yang bukan berada dalam ranah hukum tata usaha (administrasi) negara, sehingga harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Peradilan Umum, dan memperhatikan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 93 K/TUN/1996, tanggal 24 Februari 1998; Nomor: 252 K/TUN/2000, tanggal 13 November 2000, Nomor: 16 K/TUN/2000, tanggal 28 Februari 2001, dan Nomor: 22 K/TUN/1998, tanggal 27 Juli 2001, yang pada pokoknya menentukan bahwa objek sengketa yang diterbitkan berkaitan dengan suatu perbuatan hukum perdata, maka penilaian objek sengketa tersebut harus melalui ketentuan hukum perdata tersebut dan pengujian sertipikat harus menunggu kepastian pemilik yang sah dari Putusan Pengadilan Perdata;
- Bahwa dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima, serta menyatakan bahwa gugatan bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang

Halaman 24 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 ayat (1), melainkan menjadi kewenangan Peradilan Umum (Perdata) untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara.

II. JAWABAN TERGUGAT TERHADAP POKOK PERKARA:

Merujuk pada eksepsi yang diajukan Penggugat sebagai mana tersebut di atas, maka dengan ini diuraikan Jawaban Tergugat terhadap pokok perkara sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menyatakan menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan penggugat dalam dalil-dalil gugatannya, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat sebagai mana terangkum dalam jawaban Tergugat atas pokok perkara di bawah ini.
2. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat sampaikan baik dalam eksepsi menjadi satu kesatuan dengan Jawaban Tergugat atas gugatan Penggugat sebagaimana terurai di bawah ini, yang menjadi satu kesatuan dan bahan pertimbangan bagi Majelis Hakim dalam memutus perkara a quo.
3. Bahwa terhadap upaya administrasi yang diajukan oleh Penggugat melalui suratnya tanpa nomor tanggal 25 September 2023 dengan perihal: Keberatan dan Pembatalan SHM, yang pada intinya Pengugat mengajukan pembatalan atas objek Sengketa a quo dengan alasan penerbitan sertipikat tersebut berada di atas tanah milik Penggugat yang telah didaftarkan permohonan pengukurannya dengan nomor berkas 9599/2023 tanggal 7 Juli 2023.
4. Bahwa atas permohonan Pembatalan yang diajukan oleh Penggugat telah ditanggapi oleh Tergugat melalui surat nomor: MP.01.02/2398-53.71/X/2022 tanggal 20 Oktober 2023 perihal:

Halaman 25 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



Sanggahan/Keberatan Atas Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor.411/2006, Surat Ukur Nomor. 162/2006, Atas nama Selvy Dewi Jap (Telah dijual kepada Frengky Ang dan Jemy Ang); yang pada intinya mengajukan permohonan penjelasan penerbitan objek sengketa dan pernyataan keberatan terhadap penerbitan objek sengketa. Atas surat Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat melalui surat Tergugat dengan nomor: MP.01.02/3306.1-53.71/X/2023 tanggal 20 Oktober 2023, yang pada intinya telah disampaikan kepada Penggugat:

- Bahwa pengajuan permohonan informasi terkait ketentuan dan syarat-syarat berpedoman pada ketentuan Pasal 20 huruf c dan f jo Lampiran II Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 32 Tahun 2021 tentang Layanan Informasi Publik bahwa Informasi Publik yang tidak dapat diberikan terdiri atas informasi yang berkaitan dengan hak pribadi dan informasi publik yang dikecualikan termasuk informasi yang tertera dalam Buku Tanah, Surat Ukur dan Warkah, kecuali mendapat persetujuan tertulis dari nama yang tercantum dalam sertipikat tersebut. Atas hal tersebut maka permohonan informasi warkah terkait penerbitan objek sengketa
 - Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 411/Alak/2006, Surat Ukur Nomor: 162/Alak/2006 seluas 12.325 m² atas nama Selvy Dewi Jap yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang telah sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang berlaku. Oleh sebab itu untuk menguji keabsahan dari produk hukum tersebut maka dipersilahkan kepada Penggugat untuk menempuh jalur hukum yang tersedia yang dimohonkan tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat.
5. Bahwa sebagaimana telah disampaikan Tergugat dalam eksepsi di atas, terhadap riwayat penerbitan objek sengketa berasal dari

Halaman 26 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



tanah negara yang sebelumnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 319/Desa Alak atas nama Gregorius Goti terbit tanggal 11-4-1984, Gambar Situasi Nomor: 1571/1983 tanggal 13-8-1983 seluas 12.325 m², yang kemudian beralih kepada Ny. Selvy Dewi melalui jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 19/V/KKB/1987 tanggal 15-5-1987 yang dibuat dihadapan Silvester Joseph Mambaitfeto, SH selaku Notaris di Kupang, yang kemudian telah berakhir masa berlaku haknya pada tanggal 9-4-2004.

6. Bahwa pada tanggal 14 Februari 2006, Selvy Dewi Jap melalui kuasanya an. Adolf Jhonson Go Unggul Agung (pemberian kuasa sebagaimana Akta Kuasa Nomor: 40 tanggal 10-02-2006 yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali, SH Notaris di Kupang) mengajukan permohonan hak guna bangunan kepada Tergugat dengan melampirkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 319/Desa Alak atas nama Selvy Dewi yang telah berakhir masa berlaku haknya pada tanggal 9-4-2004, disertai dengan dokumen pendukung lainnya.
7. Bahwa atas permohonan tersebut ditindaklanjuti oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang dengan pelaksanaan pengukuran dan pemeriksaan data fisik dan data yuridis sebagaimana surat Tergugat dengan Nomor:520.1/152/HAT/2006 tanggal 15 Februari 2006 dengan perihal: Pemberitahuan Pemeriksaan Lapangan yang dijadwalkan pada tanggal 18 Februari 2006, dan sebagaimana Surat Tugas Nomor: 20/TU/2006 tanggal 15 Februari 2006.
8. Bahwa atas kegiatan pengukuran atas bidang tanah yang dimohonkan diperoleh hasil luas tanah yang dimohonkan tersebut seluas 12.325 m² sebagaimana Peta Bidang Tanah Nomor: 105/2006 tanggal 13 Maret 2006, dan terhadap kegiatan pemeriksaan lapangan oleh Petugas Pemeriksa untuk mengetahui ada atau tidaknya pihak yang berkeberatan terhadap permohonan yang dimohonkan oleh Selvy Dewi Jap melalui kuasanya an. Adolf



Jhonson Go Unggul Agung, telah dinyatakan dalam suatu Konstaterring Rapport (Risalah Pemeriksaan Tanah) Nomor: 550.1/62/KR/2006 tanggal 6 April 2006, dengan hasil:

- a) Bahwa tanah yang dimohonkan adalah tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor: 319/Desa Alak, Gambar Situasi Nomor: 1571/1983 tanggal 13-8-1983 seluas 12.325 m² yang telah berakhir masa berlaku haknya pada tanggal 9-4-2004;
 - b) Tidak ada masalah dengan pihak lain baik menyangkut batas-batas maupun status kepemilikannya;
 - c) Tanah tersebut tetap dikuasai secara fisik oleh Pemohon hingga sekarang;
 - d) Bahwa permohonan Hak Guna Bangunan dapat dikabulkan dengan alasan telah memenuhi syarat serta tidak ada keberatan yang diterima;
 - e) Bahwa luas tanah yang dikuasai adalah 12.325 m² (dua belas ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi);
9. Bahwa selanjutnya terhadap permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Selvy Dewi Jap melalui kuasanya an. Adolf Jhonson Go Unggul Agung diusulkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur disertai dengan dokumen hasil pengukuran dan pemeriksaan tanah sebagaimana surat Daftar Pengantar Tergugat Nomor: 550.1/269.1/HAT/2006 tanggal 6-4-2006 dalam keterangan terhadap permohonan tersebut dengan pertimbangan setuju untuk dikabulkan dengan Hak Guna Bangunan selama 30 (tiga puluh) tahun.
10. Bahwa atas usulan Tergugat terkait pemberian Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Selvy Dewi Jap melalui kuasanya an. Adolf Jhonson Go Unggul Agung, telah ditindaklanjuti oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur dengan dikeluarkannya Surat Keputusan Kepala

Halaman 28 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur Nomor: 3-550.1-24.13-2006 tanggal 20 Mei 2006 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Selvy Dewi Jap Atas Tanah di Kota Kupang. Dengan diktum memutuskan untuk memberikan kepada Selvy Dewi Jap dengan Hak Guna Bangunan selama 30 (tiga puluh) Tahun semenjak tanggal pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kota Kupang atas sebidang tanah seluas 12.325 m² (dua belas ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi) sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah Nomor: 105/2006 tanggal 13 Maret 2006.

11. Bahwa selanjutnya atas Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur Nomor: 3-550.1-24.13-2006 tanggal 20 Mei 2006 tersebut, pada tanggal 19-6-2006 Selvy Dewi Jap mengajukan permohonan penerbitan sertipikat hak guna bangunan kepada Tergugat. Atas permohonan tersebut, kemudian pada tanggal 20-6-2006 diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 411/Kelurahan Alak atas nama Selvy Dewi Jap terbit tanggal 20-6-2006, Surat Ukur Nomor: 162/Alak/2006 tanggal 20-6-2006 seluas 12.325 m².
12. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 411/Kelurahan Alak atas nama Selvy Dewi Jap kemudian beralih kepada Franky Antonius dan Jemie Antonius (para Tergugat II Intervensi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 614/2006 tanggal 20-12-2006 yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali,SH selaku PPAT di Kupang, antara Richa Sianto, Sia selaku pihak penerima kuasa menjual dari Selvy Dewi Jap berdasarkan Surat Kuasa Nomor: 06/2006 tanggal 15-08-2006 yang dibuat dihadapan Vonny Chandra, SE.,SH., MH., Notaris di Surabaya dengan Franky Antonius dan Jemie Antonius selaku pihak pembeli.
13. Bahwa berdasarkan riwayat penerbitan objek sengketa mulai dari asal bidang tanah, penerbitan objek sengketa, hingga peralihan hak atas tanah terhadap objek sengketa kepada Franky Antonius dan

Halaman 29 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



Jemie Antonius (para Tergugat II Intervensi) maka Tergugat menyatakan bahwa pihak yang namanya tertera dalam Objek sengketa adalah pemegang hak yang masih terdaftar sertifikatnya karena telah diterbitkan sesuai dengan prosedur yang diatur oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak terdapat permasalahan administratif/ cacat administratif dalam penerbitan Objek sengketa pada saat itu. Tindakan Tergugat juga tidak melanggar maupun menyimpangi ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) hingga peraturan pelaksanaannya sebagaimana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

14. Bahwa dalil Penggugat pada angka 15, dan 16 halaman 9, telah menyimpulkan secara sepihak terkait asal persil bidang tanah yang dimohonkan oleh Selvy Dewi Jap. Bahwa sebagaimana dalam hasil penelitian lapangan oleh Petugas yang terurai dalam Konstatering Rapport (Risalah Pemeriksan Tanah) Nomor: 550.1/62/KR/2006 tanggal 6 April 2006, terhadap bidang tanah yang dimohonkan hak atas tanahnya oleh Selvy Dewi Jap merupakan **tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor: 319/Desa Alak** atas nama Ny. Selvy Dewi yang sebelumnya diperoleh Ny. Selvy Dewi dari Gregorius Goti melalui jual beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 19/V/KKB/1987 tanggal 15-5-1987 yang dibuat dihadapan Silvester Joseph Mambaitfeto, SH selaku Notaris di Kupang, yang masih dikuasai secara fisik oleh Selvy Dewi Jap hingga permohonan hak atas tanah diajukan kepada Tergugat. Bahwa dalam Pasal 21 PP 40 Tahun 1996, tanah negara merupakan salah satu tanah yang dapat diberikan Hak Guna Bangunan. Demikian halnya dengan ketentuan Pasal 24 PP 40 Tahun 1996 tidak dapat diberlakukan bagi permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Selvy Dewi

Halaman 30 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



Jap oleh karena pemberian Hak Guna Bangunan diberikan di atas tanah negara bukan tanah Hak Milik. Perlu menjadi pemahaman bagi Penggugat, bahwa tanah yang berstatus Hak Milik, merupakan bidang tanah yang telah terdaftar dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik berdasarkan Keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang (Kepala Kantor Pertanahan/ Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi/ Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara).

15. Bahwa dalil Penggugat pada angka 17 halaman 10, telah menyimpulkan secara sepihak terkait proses pemberian Hak Guna Bangunan atas bidang tanah yang dimohonkan oleh Selvy Dewi Jap. Bahwa sebagaimana telah Tergugat kemukakan pada angka 6 s/d 10 dalam jawaban atas pokok perkara di atas, terhadap tindaklanjut atas permohonan hak guna banguna yang diajukan oleh Selvy Dewi Jap telah ditindaklanjuti oleh Tergugat sesuai ketentuan dalam Pasal 36 s/d Pasal 38 Pasal PP 40 Tahun 1996. Bahwa kondisi batas-batas bidang tanah yang tercantum dalam Peta Bidang Tanah Nomor: 105/2006 tanggal 13 Maret 2006 merupakan hasil pengukuran kondisi tahun 2006 berdasarkan keterangan Pemohon dengan tetap berpedoman pada Gambar Situasi Nomor: 1571/1983 (Data Fisik dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 319/Desa Alak atas nama Gregorius Goti terbit tanggal 11-4-1984 yang telah beralih kepada Ny. Selvy Dewi). Lebih lanjut, berdasarkan Pasal 4 Jo. Pasal 9 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara, kewenangan pemberian keputusan mengenai pemberian Hak Guna

Halaman 31 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



Bangunan di atas 2.000 m² dan tidak lebih dari 150.000 m² diusulkan oleh tergugat kepada kepada Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang kemudian diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Guna Bangunan untuk atas nama Selvy Dewi Jap.

16. Bahwa dalil Penggugat pada angka 18 pada halaman 14 merupakan pemahaman dan penafsiran yang keliru terhadap ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) hingga peraturan pelaksanaannya sebagaimana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Meteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Klaim adanya tumpang tindih atas tanah objek sengketa dengan tanah milik penggugat adalah tidak benar. Tidak terhadap hak atas tanah apapun termasuk Hak Milik yang terdaftar atas nama Penggugat di atas tanah objek sengketa. Pengertian bidang tanah disebut tumpang tindih apabila diterbitkan lebih dari 1 (satu) hak atas tanah di atas suatu bidang tanah yang sama. Hal-hal mengenai prosedur penerbitan objek sengketa telah ditegaskan Tergugat sebagaimana jawaban Tergugat di atas, dan tidak terdapat adanya kesalahan prosedur dalam penerbitannya.
17. Bahwa selain hal tersebut di atas, tindakan Tergugat dalam hal penerbitan kedua objek sengketa tidak melanggar AAUPB, dimana tindakan Tergugat telah memperhatikan:
 - Asas Kecermatan tidak disimpangi oleh Tergugat, dalam hal tindakan Tergugat dalam menindaklanjuti permohonan hak atas tanah yang diajukan oleh Selvy Dewi Jap dan permohonan peralihan hak yang diajukan oleh Para Tergugat II Intervensi

Halaman 32 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



telah didasarkan pada informasi atau dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas dalam tindakan dan Tergugat selaku Pejabat TUN.

- Asas Kepastian Hukum tidak disimpangi oleh Tergugat, dalam hal kepastian hukum atas hak Penggugat haruslah dibuktikan terlebih dahulu klaim kepemilikan tersebut secara keperdataan yang merupakan kewenangan dari Peradilan Umum. Sedangkan dalam proses penerbitan terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) hingga peraturan pelaksanaannya sebagaimana dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Atas Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Meteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan

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

Dalam Eksepsi:

Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*); dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 21 Desember 2023 pada persidangan secara elektronik tanggal 21 Desember 2023, pada pokoknya:

Dalam Eksepsi:

Bahwa mencermati surat gugatan yang diajukan Penggugat, perkenankan Saya selaku Kuasa Hukum dari para Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat terkategori sebagai gugatan prematur, oleh karena Penggugat perlu membuktikan terlebih dahulu adanya “pengakuan hak” secara perdata atas “bidang tanah” yang telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 411/Alak/2006, Surat Ukur Nomor 162/Alak/2006 tanggal 20 Juni 2006, dengan luas tanah 12.325 m² (dua belas ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi);
2. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat terkategori sebagai gugatan prematur, maka Tergugat II Intervensi mengajukan *exceptio dominii*, agar sepatutnya Penggugat harus terlebih dahulu membuktikan kepemilikannya secara perdata atas objek sengketa pada ranah peradilan umum, sesuai ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUH-Perdata;
3. Bahwa atas dasar eksepsi di atas, cukup beralasan hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

Merespon dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya, perkenankan para Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa para Tergugat II Intervensi membantah setiap dan seluruh pernyataan, keterangan, klaim, serta dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh para Tergugat II Intervensi;

Halaman 34 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



2. Bahwa terhadap dalil-dalil yang dijadikan alasan gugatan (posita) Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 1 sampai dengan angka 19, para Tergugat II Intervensi menanggapi sebagai berikut:
 - a. Bahwa objek sengketa yang dipersalkan oleh Penggugat dalam perkara a quo adalah Keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 411/Alak/2006, Surat Ukur Nomor 162/Alak/2006 tanggal 20 Juni 2006, dengan luas tanah 12.325 m² (dua belas ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), di mana Pemegang Hak semula atas nama Selvy Dewi Jap, dan saat ini Pemegang Haknya telah beralih menjadi atas nama para Tergugat II Intervensi, yakni: 1. Franky Antonius dan 2. Jemie Antonius;
 - b. Bahwa Objek Sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 411/Alak/2006, Surat Ukur Nomor 162/Alak/2006 tanggal 20 Juni 2006, dengan luas tanah 12.325 m² (dua belas ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi) dibeli oleh para Tergugat II Intervensi dari Selvy Dewi Jap, sesuai tatacara menurut ketentuan yang berlaku, sehingga para Tergugat II Intervensi dapat memenuhi kriteria “pembeli beritikad baik” yang harus dilindungi oleh hukum sebagaimana ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 5 Tahun 2014, yang menegaskan:
 - 1) Melakukan jual-beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - a) Pembelian tanah tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Emmanuel Mali, S.H., melalui Akta Jual Beli Nomor 614/2006 tanggal 20 Desember 2006;
 - b) Proses peralihan hak atas tanah dari Selvy Dewi Jap kepada para Tergugat II Intervensi telah memenuhi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;



- 2) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
 - a) Penjual atas nama Selvy Dewi Jap, adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya berupa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 411/Alak/2006, Surat Ukur Nomor 162/Alak/2006 tanggal 20 Juni 2006, dengan luas tanah 12.325 m² (dua belas ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi);
 - b) Tanah/objek yang diperjual-belikan tersebut tidak dalam status disita;
 - c) Tanah/objek yang diperjual-belikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan;
 - d) Tanah tersebut telah bersertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 411/Alak/2006, Surat Ukur Nomor 162/Alak/2006 tanggal 20 Juni 2006, dengan luas tanah 12.325 m² (dua belas ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), dan telah memperoleh keterangan dari Kantor Pertanahan Kota Kupang, perihal riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 411/Alak/2006, Surat Ukur Nomor 162/Alak/2006 tanggal 20 Juni 2006, dengan luas tanah 12.325 m² (dua belas ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi) tersebut;
- 3) Bahwa mengacu pada fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas, cukup beralasan hukum para Tergugat II Intervensi dikategorikan sebagai **Pembeli Beritikad Baik**, sebagaimana dinyatakan menurut doktrin berikut ini:
 - a) Pendapat R. Subekti (2014 : 15), dalam bukunya: "Aneka Perjanjian", terbitan Aditya Bakti – Bandung, menyatakan: "Pembeli Beritikad Baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik";

Halaman 36 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



- b) Pendapat Ridwan Khairandy (2004 : 194), dalam bukunya: "Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak", terbitan UI Press – Jakarta, menyatakan: "Pembeli Beritikad Baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu";
- c) Pendapat Agus Yudha Hernoko (2008 : 25), dalam bukunya: "Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial", terbitan Mediatama – Yogyakarta, menyatakan: "Pembeli Beritikad Baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu";
- 4) Bahwa mengacu pada doktrin sebagaimana dinyatakan di atas, jelas dan patut Tergugat II Intervensi tetap dinyatakan pihak yang berhak dan sah memegang Objek Sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 411/Alak/2006, Surat Ukur Nomor 162/Alak/2006 tanggal 20 Juni 2006, dengan luas tanah 12.325 m² (dua belas ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), karena telah memenuhi kriteria sebagai Pembeli Beritikad Baik;

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan di atas, para Tergugat II Intervensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi para Tergugat II Intervensi;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima Jawaban para Tergugat II Intervensi;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Halaman 37 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



Penggugat mengajukan replik atas jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada persidangan secara elektronik tanggal 5 Januari 2024 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan duplik pada persidangan elektronik tanggal 19 Januari 2024;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 sampai dengan P-48, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Kwitansi pembelian bidang tanah, tanggal 30-11-2010 (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti P-2 : Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA dan tanda pembayaran IPEDA tahun 1975 atas nama wajib pajak M. Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P-3 : Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA dan Tanda Pembayaran IPEDA tahun 1976 atas nama wajib IPEDA M. Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti P-4 : Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA dan Tanda Pembayaran IPEDA tahun 1978 dan 1977 atas nama wajib IPEDA Marthen Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P-5 : Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA dan Tanda Pembayaran IPEDA tahun 1979 atas nama wajib IPEDA Marthen Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P-6 : Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA dan Tanda Pembayaran IPEDA tahun 1980 atas nama wajib IPEDA Marthen Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P-7 : Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA dan Tanda Pembayaran IPEDA tahun 1981, atas nama wajib IPEDA Marthen Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 38 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bukti P-8 : Surat Ketetapan IPEDA Perkotaan tahun 1982, atas nama wajib IPEDA Marthen Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P-9 : Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA dan Tanda Pembayaran IPEDA tahun 1983, 23-8-1983, atas nama wajib IPEDA Marthen Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti P-10 : Surat Pemberitahuan Ketetapan Perkotaan IPEDA dan Tanda Pembayaran IPEDA tahun 1985, atas nama wajib IPEDA Marthen Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti P-11 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1986, tanggal 5-3-1986, atas nama wajib pajak Marthen Mbau (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
12. Bukti P-12 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1997, tanggal 10-1-1987, atas nama wajib pajak Marthen Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti P-13 : Surat Nomor S.19/WPJ.08/KI.33113/1988, tanggal 12 Januari 1988, Perihal: Pelunasan Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) (fotokopi sesuai dengan asli);
14. Bukti P-14 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1988, tanggal 11 -1-1988 atas nama wajib Marthen Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti P-15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1990, tanggal 6 Januari 1990, atas nama wajib pajak Marthen Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 39 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



16. Bukti P-16 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1991, tanggal 7-1-1991, atas nama wajib pajak Marthen Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti P-17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1994, Nomor SPPT. 003-0034/94-02, tanggal 01 Pebruari 1994, atas nama wajib pajak Marthen Ba'uk (fotokopi sesuai dengan asli);
18. Bukti P-18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1995, Nomor SPPT. 53.03.090.030.003-0034.0/95-02, tanggal 11 April 1995, atas nama wajib pajak Marthen Ba'uk (fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti P-19 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1996, Nomor SPPT. 53.03.090.030.003-0034.0/96-05, tanggal 28 Pebruari 1996, atas nama wajib pajak Marthen Ba'uk (fotokopi sesuai dengan asli);
20. Bukti P-20 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1999, Nomor SPPT. 53.71.040.008.003-0034.0/99-1, tanggal 24 Maret 1999, atas nama wajib pajak Marthen Ba'uk (fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti P-21 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2000, Nomor SPPT (NOP).53.71.040.008.003-0034.0, tanggal 22 Januari 2000, atas nama wajib pajak Marthen Ba'uk (fotokopi sesuai dengan asli);
22. Bukti P-22 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Tahun 2001, Nomor SPPT (NOP).33.71.040.008.001-0034.0,



- tanggal 08 Maret 2001, atas nama wajib pajak Marthen Ba'uk (fotokopi sesuai dengan asli);
23. Bukti P-23 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2004, tanggal 02 Januari 2004, atas nama wajib pajak Marthen Ba'uk (fotokopi sesuai dengan asli);
24. Bukti P-24 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Tahun 2005, Nomor SPPT (NOP). 53.71.040.008.003-0034.0, tanggal 02 Januari 2005, atas nama wajib pajak Marthen Ba'uk (fotokopi sesuai dengan asli);
25. Bukti P-25 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Tahun 2006, Nomor SPPT (NOP). 53.71.040.008.003-0031.0, tanggal 02 Januari 2006, atas wajib pajak nama Marthen Ba'uk (fotokopi sesuai dengan asli);
26. Bukti P-26 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Tahun 2008, Nomor SPPT (NOP). 53.71.040.008.003-0034.0, tanggal 02 Januari 2008, atas nama wajib pajak Marthen Ba'uk (fotokopi sesuai dengan asli);
27. Bukti P-27 : Surat tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2009 dan 2010, atas nama wajib pajak Marthen Ba'uk (fotokopi sesuai dengan asli);
28. Bukti P-28 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Perkotaan Tahun 2014, NOP.53.71.040.008.003-0034.0, tanggal 02 Mei 2014, atas nama Marthen Ba'uk (fotokopi sesuai dengan asli);
29. Bukti P-29 : Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 25 September 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30. Bukti P-30 : Surat Pernyataan/Keterangan dari Bernadus Tonda, tanggal 25 Januari 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
31. Bukti P-31 : Surat Pernyataan/Keterangan dari Lasarus Adu, tanggal 25 Januari 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
32. Bukti P-32 : Surat Pernyataan/Keterangan dari Samson Kay, tanggal 23 Januari 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
33. Bukti P-33 : Surat Pernyataan/Keterangan dari Yonathan Nulle, tanggal 25 Januari 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);
34. Bukti P-34 : Surat Keterangan kematian, Nomor: Kel.NMS.474.3/64/IX/2023, tanggal 25 September 2023 atas nama Marthen Mba'u (fotokopi sesuai dengan asli);
35. Bukti P-35 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia (KTP) Kota Kupang, NIK: 5371012509620001, atas nama Samson Kay (fotokopi sesuai dengan asli);
36. Bukti P-36 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia (KTP) Kota Kupang, NIK: 5371010710630001, atas nama Lasarus Adu (fotokopi sesuai dengan asli);
37. Bukti P-37 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia (KTP) Kota Kupang, NIK: 537110508710001, atas nama Yonathan Nulle (fotokopi sesuai dengan asli);
38. Bukti P-38 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia (KTP) Kota Kupang, NIK: 5371011708590001, atas nama Bernadus Tonda (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
39. Bukti P-39 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia (KTP) Kota Kupang, NIK: 5371015203570001, atas

Halaman 42 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- nama Maria Mbau Mbuik (fotokopi sesuai dengan asli);
40. Bukti P-40 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia (KTP) Kota Kupang, NIK: 5371015707730003, atas nama Adel Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
41. Bukti P-41 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia (KTP) Kota Kupang, NIK: 5371010704800001, atas nama Lewi Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
42. Bukti P-42 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia (KTP) Kota Kupang, NIK: 5371015505780001, atas nama Asnat Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
43. Bukti P-43 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia (KTP) Kota Kupang, NIK: 5371012008750005, atas nama Archi Eliazer Mbau (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
44. Bukti P-44 : Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia (KTP) Kota Kupang, NIK: 5371014108860001, atas nama Adriana Mbau (fotokopi sesuai dengan asli);
45. Bukti P-45 : Akta Jual Beli Nomor: 531/2017, tanggal 14 November 2017, yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali, S.H M.H PPAT di Kota Kupang (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
46. Bukti P-46 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 3700/ Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Provinsi Nusa Tenggara Timur terbit tanggal 10-12-2014, surat ukur nomor. 101/Alak/2014, tanggal 10-11-2014, luas 13.120 M², semula tercatat atas nama Maria Mbau Mbuik dan terakhir tercatat atas nama Petrus Godlif Malelak (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
47. Bukti P-47 : Surat dari Maria Mba'u Mbuik, tanggal 29 September 2023, Perihal: Sanggahan/keberatan atas penerbitan sertipikat hak guna bangunan

Halaman 43 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



nomor. 411/2006, surat ukur nomor.162/2006, atas nama Selvi Dewi Jap (telah dijual kepada Franky Ang Jemy Ang) (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

48. Bukti P-48 : Tanda terima sanggahan/keberatan atas penerbitan sertipikat hak guna bangunan nomor. 411/2005, surat ukur nomor.162/2004, atas nama Selvi Dewi Jap (telah dijual kepada Franky Ang Jemy Ang) (fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 sampai dengan T-25 sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan, Nomor 319/Desa Alak, terbit tanggal 11-4-1984, G.S nomor.1571/1983, tanggal 13-8-1983, luas 12.325 M², atas nama Gregorius Goti yang beralih kepada Nyonya Selvy Dewi yang telah berakhir haknya (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Surat Permohonan Sertifikat/Pemisahan Sertifikat Balik Nama atas Tanah, yang diajukan oleh Nyonya Selvy Dewi, tanggal 15 Mei 1987 (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1986, tanggal 15-5-1987 atas nama wajib pajak Gregorius Goti (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti T-4 : Kwitansi pembayaran ganti rugi sebidang tanah Pengerangan di Desa Alak dari nyonya Selvy Dewi kepada Gregorius Goti, tanggal 14 Mei 1987 (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti T-5 : Akta Jual Beli Nomor: 19/V/KKB/1987, tanggal 15 Mei 1987, yang dibuat dihadapan Notaris Silvester



Joseph Mambaifeto, S.H (fotokopi sesuai dengan asli);

6. Bukti T-6 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 411/ Kelurahan Alak, terbit tanggal 20-6-2006, surat ukur nomor. 162/Alak/2006, tanggal 20-6-2006, luas 12.325 M², atas nama Selvy Dewi Jap dan telah beralih kepada Franky Antonius dan Jemie Antonius (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur, Nomor: 3-550.1-24.13-2006, tanggal 20 Mei 2006, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Selvy Dewi Jap atas Tanah di Kota Kupang (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T-8 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, Nomor: 550.1/269.1/HAT/2006, tanggal 6-4-2006 (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T-9 : Konstatering Rapport (Risalah Periksa Tanah), Nomor: 550.1/62/KR/2006, tanggal 6 April 2006 (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti T-10 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, Nomor: 520.1/154.1/HAT/2006, tanggal 15 Februari 2006, Perihal: Pemberitahuan Pemeriksaan Lapangan (fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti T-11 : Surat Tugas Nomor: 20/TU/2006, tanggal Pebruari 2006 fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti T-12 : Gambar Ukur Nomor: 308/Tahun 2006 (fotokopi sesuai dengan asli);
13. Bukti T-13 : Peta Bidang Tanah, Nomor: 105/2006, tanggal 13-03-2006, seluas 12.325 M² atas nama pemohon Selvy Dewi Jap (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 45 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



14. Bukti T-14 : Surat Permohonan Hak Guna Bangunan, tanggal 14 Februari 2006, yang diajukan oleh Selvy Dewi Jap melalui kuasanya yang bernama Adolf Jhonson Go Unggul Agung (fotokopi sesuai dengan asli);
15. Bukti T-15 : Akta Kuasa Nomor: 40, tanggal 10 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali, S.H Notaris di Kupang (fotokopi sesuai dengan asli leges);
16. Bukti T-16 : Surat Emmanuel Mali, S.H., Notaris/PPAT di Kupang, Nomor: 36/PPAT/XII/2006, tanggal 20 Desember 2006, Perihal: Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak (fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti T-17 : Surat Kuasa tanggal 16 September 2006 (fotokopi sesuai dengan asli);
18. Bukti T-18 : Akta Jual Beli Nomor: 614/2006, tanggal 20 Desember 2006, yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali, S.H selaku PPAT di Kupang (fotokopi sesuai dengan asli);
19. Bukti T-19 : Surat Kuasa Nomor: 06, tanggal 15-08-2006, yang dibuat dihadapan Vonny Chandra, SE, SH, M. Hum Notaris di Surabaya (fotokopi sesuai dengan asli leges);
20. Bukti T-20 : Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor: 702/HM/BPN 53.71/214, tanggal 03 Desember 2014, Tentang Pemberian Hak Milik atas nama Maria Mba'u Mbuik atas tanah di Kelurahan Alak (fotokopi sesuai dengan asli);
21. Bukti T-21 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 3700 Kelurahanh Alak, tanggal terbit 10-12-2014, surat ukur nomor. 101/Alak/2014, luas 13.120 M² atas nama Maria



Mba'u Mbuik telah beralih kepada Petrus Malelak (fotokopi sesuai dengan asli);

22. Bukti T-22 : Surat Ukur Nomor: 101/Alak/2014 tanggal 10-11-2014, luas, luas 13.120 M² atas nama Maria Mba'u Mbuik (fotokopi sesuai dengan asli);
23. Bukti T-23 : Akta Jual Beli Nomor: 531/2017 tanggal 14 November 2017 yang dibuat dihadapan Notaris Emmanuel Mali, SH.,MH (fotokopi sesuai dengan asli);
24. Bukti T-24 : Berita Acara Pengukuran Ulang Dan Pemetaan Kadastral Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 24.13.04.10.3.00411, No. 793/BA-24.13/XII/2023, tanggal 8 Desember 2023 (fotokopi sesuai dengan asli);
25. Bukti T-25 : Peta setuju hasil pemeriksaan setempat dalam perkara perdata nomor 49/G/2023/PTUN.KPG, tanggal 19 Maret 2024 (fotokopi sesuai dengan asli);

Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.II Intv-1 sampai dengan T.II Intv-15 sebagai berikut:

1. T.II.Intv-1 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 411 Kelurahan Alak, terbit tanggal 20-6-2006, surat ukur nomor. 162/Alak/2006, tanggal 20-6-2006, luas 12.325 M², semula atas nama Selvy Dewi Jap dan terakhir terbitatas nama 1. Franky Antonius dan 2. Jemie Antonius (fotokopi sesuai dengan asli);
2. T.II.Intv-2 : Akta Jual Beli Nomor: 614/2006, tanggal 20 Desember 2006, yang dibuat dihadapan



Emmanuel Mali, S.H selaku PPAT di Kupang
(fotokopi sesuai dengan asli salinan);

3. T.II.Intv-3 : Surat Setoran Pajak (SSP) Tahun 2006, NPWP: 00.000.000.0.922.000, tanggal 20-12-2006, atas nama wajib pajak Richa Sianto, SIA (fotokopi sesuai dengan asli);
4. T.II.Intv-4 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Nomor Objek Pajak 53 71 040 008 003 0012 0, tanggal 20-12-2006, atas nama wajib pajak Franky Antonius (fotokopi sesuai dengan asli);
5. T.II.Intv-5 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022, NOP: 53.71.043.038.003.0012.0, tanggal 1 Maret 2022, atas nama wajib pajak Richa Sianto (fotokopi sesuai dengan asli);
6. T.II.Intv-6 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021, NOP: 53.71.040.008.003-0012.0, tanggal 01 Maret 2021, atas nama wajib pajak Richa Sianto (fotokopi sesuai dengan asli);
7. T.II.Intv-7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2017, NOP: 53.71.040.008.003-0012.0, tanggal 01 Maret 2017, atas nama wajib pajak Richa Sianto (fotokopi sesuai dengan asli);
8. T.II.Intv-8 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015, NOP: 53.71.040.008.003-0012.0, tanggal 09 Maret 2015, atas nama wajib pajak Richa Sianto (fotokopi sesuai dengan asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. T.II.Intv-9 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014, NOP: 53.71.040.008.003-0012.0, tanggal 02 Mei 2014, atas nama wajib pajak Richa Sianto (fotokopi sesuai dengan asli);
10. T.II.Intv-10 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2013, NOP: 53.71.040.008.003-0012.0, tanggal 02 Januari 2013, atas nama wajib pajak Richa Sianto (fotokopi sesuai dengan asli);
11. T.II.Intv-11 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2012, NOP: 53.71.040.008.003-0012.0, tanggal 02 Januari 2012, atas nama wajib pajak Richa Sianto (fotokopi sesuai dengan asli);
12. T.II.Intv-12 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2011, NOP: 53.71.040.008.005-0098.0, tanggal 02 Januari 2011, atas nama wajib pajak Richa Sianto (fotokopi sesuai dengan asli);
13. T.II.Intv-13 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2010, Nomor SPPT (NOP): 53.71.040.008.003-0012.0, tanggal 11 Agustus 2010, atas nama wajib pajak Richa Sianto (fotokopi sesuai dengan asli);
14. T.II.Intv-14 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Tahun 2005, Nomor SPPT (NOP): 53.71.040.008.003-0012.0, tanggal... Mei 2008, atas nama wajib pajak Richa Sianto (fotokopi sesuai dengan asli);
15. T.II.Intv-15 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2007, NOP: 53.71.040.008.003-0012.0, tanggal 02 Januari

Halaman 49 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



2007, atas nama wajib pajak Richa Sianto
(fotokopi sesuai dengan asli);

Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji menurut agama dan kepercayaannya:

1. SAMSON KAY:

- Bahwa setahu Saksi, permasalahan tanah dalam perkara ini adalah mengenai tanah yang terletak di Jalan M. Praja RT 024 RW 007, Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- Bahwa bidang tanah tersebut merupakan milik Alm. Marthen Mba'u, yang diberikan oleh orang tua (ayah) Saksi yang bernama Fredik Kay pada tahun 1964, dengan luas ± 30.000 M²;
- Bahwa Marthen Mba'u merupakan suami dari Penggugat;
- Bahwa orang tua Saksi yang menceritakan sendiri dan berpesan kepada Saksi agar tanah yang sudah diberikan ke orang lain, tidak boleh diambil lagi;
- Setahu Saksi, Marthen Mba'u menguasai tanah tersebut sejak diberikan oleh orang tua Saksi, dengan memelihara ternak, potong rumput dan memukul batu hutan untuk dijadikan uang;
- Bahwa saat Marthen Mba'u masih hidup, dia dan keluarganya pernah membangun pondok di atas tanah tersebut, namun sejak meninggal dunia di tahun 2005, keluarga Marthen Mba'u pindah ke rumah tujuh di Namosain, yang terletak sekitar 2 KM dari tanah tersebut;
- Bahwa batas-batas bidang tanah Marthen Mba'u adalah Utara berbatasan dengan Jalan M Praja, bagian selatan berbatasan dengan tanah milik Anderias Ello, bagian timur berbatasan dengan dulu kali mati sekarang telah ditanam pohon kedondong hutan dan bagian barat berbatasan dengan tanah milik Orias Lunggu;
- Bahwa Saksi adalah Ketua RT di lokasi bidang tanah tersebut sejak tahun 1999, namun Saksi tidak tahu jika sudah ada sertipikat di atas tanah itu, karena Saksi tidak pernah melihat petugas ukur dari

Halaman 50 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



pertanahan ataupun mendapat undangan saat akan dilakukan pengukuran;

- Setahu Saksi, di lokasi bidang tanah tersebut tidak ada yang namanya tanah negara;
- Bahwa lokasi bidang tanah itu dahulu disebut RT.15, kemudian dimekarkan menjadi RT. 22, dan baru saja dimekarkan lagi menjadi RT. 024, RW. 007;
- Bahwa sejak menjabat sebagai Ketua RT, Saksi tidak pernah mengenal atau mendengar nama Selvy Dewi Jap dan Gregorius Goti;
- Bahwa berdasarkan cerita dari orang tua Saksi, sejak tahun 1653 Keluarga Kay sudah menguasai tanah dari arah perigi Namosain sampai dengan Pelabuhan Tenau, yang merupakan pemberian dari Raja Kupang dan Belanda;
- Bahwa tanah Keluarga Kay sebenarnya merupakan tanah Suku Banobe yang diberikan kepada Keluarga Kay melalui sumpah adat pada tahun 1653, dan Saksi sendiri merupakan anak dari Suku Banobe;
- Bahwa setahu Saksi, sebagian bidang tanah Marthen Mba'u itu telah dijual oleh Penggugat kepada Petrus Malelak, namun Saksi tidak tahu peristiwa jual belinya karena Saksi tidak dilibatkan;
- Bahwa saat ini, di tanah tersebut terdapat bangunan pagar fondasi keliling, tetapi Saksi tidak tahu siapa dan kapan pagar tersebut dibangun;

2. LASARUS ADU:

- Bahwa Saksi mengenal Alm. Marthen Mba'u karena pernah bekerja sebagai konjak truk milik Marthen Mba'u;
- Bahwa permasalahan tanah dalam perkara ini adalah yang terletak di jalan menuju Pelabuhan Tenau, yang setahu Saksi adalah milik Marthen Mba'u, karena saat bekerja dengan Marthen Mba'u, Saksi tinggal bersama Marthen Mba'u di lokasi tanah itu;

Halaman 51 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



- Bahwa Marthen Mba'u mengelola tanah tersebut dengan membakar kapur dan memelihara kambing, sedangkan Saksi membantu memotong rumput dan memukul batu;
- Bahwa Saksi kenal dengan Anderias Elo yang memiliki tanah berbatasan langsung dengan tanah Marthen Mba'u, dan juga kenal dengan Orias Lunggu yang tanahnya berbatasan langsung dengan tanah Marthen Mba'u di bagian barat;
- Bahwa Penggugat adalah istri Marthen Mba'u dan memiliki 5 (lima) orang anak;
- Bahwa dahulu Marthen Mba'u memiliki rumah tinggal, bak air, dan kandang kambing di bagian barat dari tanahnya itu, tetapi saat ini sudah tidak ada lagi karena lokasinya sudah dijual kepada Petrus Malelak;
- Bahwa batas-batas tanah milik Marthen Mba'u setahu Saksi adalah Utara berbatasan dengan Jalan raya, bagian selatan berbatasan dengan tanah milik Anderias Ello, bagian timur berbatasan kali mati dan bagian barat berbatasan dengan tanah milik Orias Lunggu, dengan luas $\pm 30.000 \text{ M}^2$;
- Bahwa setahu Saksi, tanah Marthen Mba'u yang dijual kepada Petrus Malelak hanya sebagian dari keseluruhan luas tanah $\pm 30.000 \text{ M}^2$ tersebut;
- Bahwa Maria Mba'u Mbuik/Penggugat yang menjual tanah tersebut kepada Petrus Malelak;
- Bahwa bagian timur tanah Marthen Mba'u yang belum dijual, masih berupa tanah kosong, dan disitu Marthen Mba'u membuat jalan yang menuju ke kandang kambingnya;

Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi, meskipun telah diberikan kesempatan yang patut oleh Pengadilan;

Para Pihak tidak mengajukan ahli, meskipun telah diberikan kesempatan yang patut oleh Pengadilan;



Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada Hari Senin tanggal 15 Maret 2024;

Para pihak telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan secara elektronik tanggal 3 April 2024;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor:162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m² atas nama 1. FRANKY ANTONIUS 2. JEMIE ANTONIUS (*Vide* Bukti T.II Intervensi-1 sebagaimana dimaksud Bukti T-6);

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara:

I. Eksepsi;

Eksepsi Tergugat:

1. Penggugat tidak memiliki kapasitas dan *legal standing* dalam mengajukan gugatan (Eksepsi Diskualifikatoir);
2. Kewenangan Absolut;

Eksepsi Para Tergugat II Intervensi:

Menimbang, bahwa Para Tergugat II Intervensi hanya mengajukan satu eksepsi yaitu eksepsi domini dengan alasan yang pada pokoknya yaitu Penggugat perlu membuktikan terlebih dahulu adanya pengakuan hak secara perdata atas bidang tanah *a quo* pada ranah peradilan umum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mempedomani ketentuan Pasal 77 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada pokoknya mengatur mengenai tiga macam Eksepsi yaitu, Eksepsi mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan, Eksepsi mengenai Kewenangan Relatif dan Eksepsi Lain;

Menimbang, bahwa mencermati dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi dalam surat Jawabannya tersebut, Pengadilan berpendapat eksepsi Penggugat tidak memiliki kapasitas dan legal standing dalam mengajukan gugatan (Eksepsi Diskualifikatoir) yang diajukan Tergugat merupakan eksepsi lain sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi "*Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa.*" sedangkan eksepsi Para Tergugat II Intervensi pada pokoknya sama dengan eksepsi Tergugat mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan sesuai ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi: "*Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan*";

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi dari Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi mengenai Kewenangan Absolut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan dalam jawabannya pada pokoknya yaitu bahwa sampai dengan gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, belum terdapat adanya suatu Putusan Pengadilan Negeri (perdata) yang mengadili dan memutus terkait status kepemilikan tanah objek sengketa, yang mana menarik pihak utama Marthen Mba'u beserta para ahli waris termasuk Penggugat, dan juga Gregorius Goti, Selvy Dewi Jap, maupun Franky

Halaman 54 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/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)



Antonius dan Jemie Antonius selaku pemegang hak terakhir atas objek sengketa *a quo*. Dengan demikian segi objek dan subjeknya, terhadap objek sengketa *a quo* dari segi esensi permasalahan hukumnya merupakan sengketa hak keperdataan atas tanah yang bukan berada dalam ranah hukum tata usaha (administrasi) negara, sehingga harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Peradilan Umum dan objek sengketa yang diterbitkan berkaitan dengan suatu perbuatan hukum perdata, maka penilaian objek sengketa tersebut harus melalui ketentuan hukum perdata dan pengujian sertipikat juga harus menunggu kepastian pemilik yang sah dari Putusan Pengadilan Perdata;

Menimbang, bahwa Para Tergugat II Intervensi mendalilkan dalam jawabannya pada pokoknya yaitu Penggugat perlu membuktikan terlebih dahulu adanya pengakuan hak secara perdata atas bidang tanah *a quo* pada ranah peradilan umum;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam repliknya pada pokoknya yaitu berdasarkan peranan Hakim aktif untuk mencari kebenaran materil dan cacat prosedur penerbitan objek sengketa maka permasalahan hukum dalam sengketa *a quo* merupakan Sengketa Tata Usaha Negara karena timbul dalam bidang tata usaha negara;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dupliknya menyatakan pada pokoknya menolak dan membantah dalil-dalil yang termuat dalam Replik Penggugat dan tetap pada jawabannya, sedangkan Para Tergugat II Intervensi mendalilkan dalam dupliknya yang pada pokoknya yaitu pembuktian dalam Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara benar menganut pembuktian kebenaran materil, dan dalam sengketa *a quo* memiliki kaitan erat dengan "hak keperdataan atas tanah" yang masuk dalam ranah peradilan umum dan objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah KTUN yang menerangkan "hak keperdataan atas tanah" dari Para Tergugat II Intervensi, maka secara materil perbuatan hukum peralihan hak kebendaan tersebut, tunduk pada rezim hukum kebendaan perdata. Bahwa data juridis yang tercantum dalam objek sengketa, berupa jual beli oleh Para Tergugat II Intervensi telah dilakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut tata-cara yang berlaku bahkan memenuhi “asas terang dan tunai”, sehingga sepatutnya sebelum objek sengketa digugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat terlebih dahulu harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri untuk membatalkan perbuatan hukum “jual-beli” yang telah terjadi sebelum diterbitkan objek sengketa oleh pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa atas perbedaan pendapat antara Penggugat dengan Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan absolut, Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi maka untuk mencari kebenaran materiil dalam sengketa *a quo*, Pengadilan melaksanakan pembuktian secara tuntas, dengan mencermati secara utuh dalil Para Pihak berdasarkan bukti-bukti yang diajukan serta Peraturan Perundang-Undangan yang mendasari terbitnya objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 47 *jo.* Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa batasan formal normatif mengenai sengketa tata usaha negara terdapat dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut:

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan di atas, suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai sengketa tata usaha negara apabila setidaknya setidaknya memenuhi 3 (tiga) kriteria secara kumulatif, yaitu:

Halaman 56 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/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

1. Bahwa Objek yang disengketakan haruslah berupa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dan tidak dikecualikan oleh Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maupun Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa subjek yang bersengketa haruslah antara Orang atau Badan Hukum Perdata sebagai Penggugat dengan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan KTUN yang digugat sebagai Tergugat;
3. Bahwa esensi sengketanya haruslah timbul dalam bidang Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi);

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan terhadap objek sengketa (*Vide* Bukti T.II Intervensi-1, sebagaimana dimaksud Bukti T-6) diketahui objek sengketa telah memenuhi kriteria KTUN sesuai Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu:

- tindakan hukum Tergugat berbentuk penetapan tertulis mengenai pendaftaran tanah berupa pemeliharaan data pendaftaran tanah;
- tindakan hukum Tergugat tersebut dilakukan dalam lingkungan kekuasaan eksekutif;
- kewenangan Tergugat didasarkan kepada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 57 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



- tindakan hukum Tergugat tersebut telah final, karena tidak memerlukan lagi persetujuan dari pihak mana pun;
- telah menimbulkan akibat hukum, yaitu diberikannya tanda bukti hak milik atas tanah kepada Para Tergugat II Intervensi;
- telah berlaku bagi warga masyarakat, khususnya bagi Para Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa objek sengketa (*Vide* Bukti T.II.Intervensi-1 sebagaimana dimaksud Bukti T-6) pun tidak termasuk KTUN yang dikecualikan oleh Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maupun Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga dari segi objek yang disengketakan telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dari kriteria subjek hukum yang bersengketa, telah juga memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena Penggugat ialah subjek hukum perseorangan (*naturlijke persoon*) dan Tergugat ialah pejabat tata usaha negara yang menerbitkan objek sengketa;

Menimbang, bahwa esensi sengketa antara para pihak mengenai keabsahan objek sengketa *a quo* juga menurut Pengadilan timbul dalam ranah Hukum Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dengan demikian sengketa *a quo* telah memenuhi kriteria sengketa tata usaha negara secara kumulatif sebagaimana ditentukan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, sesuai ketentuan Pasal 47 jo. Pasal 50 jo. Pasal 77 ayat (1)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan Tata Usaha negara Kupang berwenang secara absolut untuk mengadili sengketa *a quo* demikian eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi mengenai Kewenangan Absolut Pengadilan dinyatakan tidak diterima diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat mengenai Penggugat tidak memiliki kapasitas dan *legal standing* dalam mengajukan gugatan (Eksepsi Diskualifikatoir) sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat mendalilkan pada pokoknya bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa yang diklaim oleh Penggugat tersebut tanpa suatu bukti alas hak, sehingga menunjukkan tidak adanya kepentingan langsung Penggugat atas bidang tanah yang dilekati objek sengketa, dengan demikian kurangnya dasar bukti yang menguatkan *legal standing* Penggugat atas tanah objek sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui repliknya mendalilkan pada pokoknya menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa atas perbedaan pendapat antara Penggugat dengan Tergugat mengenai eksepsi Penggugat tidak memiliki kapasitas dan *legal standing* dalam mengajukan gugatan (Eksepsi Diskualifikatoir) tersebut, Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi:

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

Halaman 59 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/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)



Menimbang, bahwa mencermati bukti P-5, P-6 dan P-7 diketahui nomor kohir yang terdapat pada Surat Pemberitahuan Ketetapan Perkotaan IPEDA dan Tanda Pembayaran IPEDA tahun 1979, 1980 dan 1981 tercatat atas nama wajib bayar IPEDA adalah Marthen Mbau dengan nomor kohir yang sama yaitu nomor 115, dan merujuk pada bukti P-8 berupa Surat Pemberitahuan Ketetapan Perkotaan IPEDA dan Tanda Pembayaran IPEDA tahun 1982 tercatat atas nama wajib bayar IPEDA adalah Marthen Mbau dengan nomor kohir 113 dengan luas tanah 300 M2 dan perumahan 24 M2 yang terletak di rumah tuju;

Menimbang, bahwa selanjutnya mencermati bukti P-17 sampai dengan P-28, diketahui pada tahun 1995, 1996, 1999, 2000, 2001, 2004, 2005, 2006, 2008, 2010 dan 2014 wajib pajak atas nama Marthen Ba'uk, dengan bidang tanahnya seluas 17.500 M2 adalah terletak di desa/kelurahan Alak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas dikaitkan dengan tanggal penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 319/Desa Alak, yang diterbitkan pada tanggal 11 April 1984, (*Vide* Bukti T-1) dan sebelum penerbitan objek sengketa pada tanggal 20 Juni 2006, penggugat dapat membuktikan bahwa setidaknya dimulai pada tahun 1979 Penggugat telah menguasai sebagian kecil dari bidang tanah seluas 30.013 M2 yang didalilkan sebagai milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan pernah menguasai bidang tanah seluas 30.013 M2 yang didalilkan sebagai milik Penggugat maka menurut Pengadilan gugatan Penggugat telah memenuhi syarat formal terkait kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga eksepsi dari Tergugat mengenai Penggugat tidak memiliki kapasitas dan *legal standing* dalam mengajukan gugatan (Eksepsi Diskualifikatoir) tidak diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa meskipun eksepsi telah dinyatakan tidak diterima, namun Pengadilan memandang perlu untuk mempertimbangkan formalitas gugatan terkait tenggang waktu sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi: *“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”*;

Menimbang, bahwa penghitungan tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari bagi pihak yang namanya tersebut dalam keputusan tata usaha negara yang digugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 adalah dihitung sejak diterimanya keputusan tersebut, namun terhadap pihak yang tidak dituju secara langsung oleh keputusan tersebut maka tenggang waktunya dihitung pada saat pertama kali yang bersangkutan mengetahui eksistensi keputusan yang dimaksud sesuai dengan teori pengetahuan (*vernemings theory*);

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 48 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Pasal 2 dan Pasal 3 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, diperoleh kaidah hukum bahwa apabila terdapat Peraturan Perundang-undangan yang menjadi dasar dikeluarkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara mengatur penyelesaian sengketa melalui upaya administratif, maka terdapat kewajiban hukum pihak Penggugat untuk menempuh upaya administratif tersebut terlebih dahulu sebelum mengajukan gugatan ke Pengadilan, serta apabila tidak diatur, maka merujuk pada ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas selanjutnya Pengadilan mempedomani Pasal 75 ayat (1) dan (2), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pada pokoknya mengatur bahwa Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan

Halaman 61 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan. Upaya Administratif tersebut terdiri atas keberatan dan banding;

Menimbang, bahwa kemudian Pasal 76 ayat (1), (2) dan (3), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pada pokoknya mengatur Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan berwenang menyelesaikan keberatan atas Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan yang diajukan oleh Warga Masyarakat, Dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, Warga Masyarakat dapat mengajukan banding kepada Atasan Pejabat. Kemudian dalam hal Warga Masyarakat tidak menerima atas penyelesaian banding oleh Atasan Pejabat, Warga Masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 77 ayat (2), (4), dan (5), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan pada pokoknya mengatur Keberatan diajukan secara tertulis kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tersebut menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja. Dalam hal Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menyelesaikan keberatan dalam jangka waktu tersebut, keberatan dianggap dikabulkan. Keberatan yang dianggap dikabulkan, ditindaklanjuti dengan penetapan Keputusan sesuai dengan permohonan keberatan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan mendapatkan fotokopi objek sengketa dari Lurah Alak pada tanggal 2 September 2023, dan Penggugat telah melakukan upaya administrasi dengan mengajukan keberatan kepada Tergugat melalui surat tanggal 29 September 2023 dan diterima oleh Tergugat pada tanggal 03 Oktober 2023 (Vide Bukti P-48), namun sampai dengan pemeriksaan pokok perkara ini selesai Tergugat tidak mengajukan bukti apa pun untuk membantah dalil Penggugat tersebut;

Halaman 62 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



Menimbang, bahwa berdasarkan data awal yang diserahkan oleh Penggugat kepada Pengadilan dan Bukti P-47 berupa keberatan kepada Tergugat melalui surat tanggal 29 September 2023 yang diunggah di e-Court pada saat pendaftaran gugatan *a quo* tanggal 30 Oktober 2023, dan tidak adanya bantahan dari Tergugat terhadap dalil Penggugat tersebut serta Tergugat juga tidak menghadirkan bukti apa pun terkait dengan upaya administrasi dari Penggugat, maka menurut Pengadilan perhitungan tenggang waktu pengajuan gugatan Penggugat harus dihitung pada saat Penggugat mendapatkan fotokopi objek sengketa pada tanggal 2 September 2023 sebagai waktu pertama kali Penggugat mengetahui objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat pertama kali mengetahui objek sengketa pada tanggal 2 September 2023, lalu mengajukan keberatan kepada Tergugat tanggal 29 September 2023 yang diterima pada tanggal 03 Oktober 2023, dan dikaitkan dengan tanggal pendaftaran gugatan *a quo* maka menurut Pengadilan, sebelum mengajukan gugatannya Penggugat telah menempuh upaya administrasi sesuai ketentuan Pasal 75 ayat (1) dan (2), Pasal 76, serta Pasal 77 Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan pengajuan gugatannya tidak melewati tenggang waktu atau sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Jo.* Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif;

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan eksepsi dinyatakan tidak diterima, dan formalitas gugatan telah dipenuhi dalam gugatan *a quo* maka selanjutnya Pengadilan mempertimbangkan pokok perkara;

II. Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat memohon yang pada pokoknya agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah objek



sengketa, oleh karena menurut Penggugat penerbitan objek sengketa telah bertentangan dengan Pasal 37 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Jo. Pasal 21 dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak atas Tanah, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 106 dan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan serta tindakan Tergugat juga telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat maupun Para Tergugat II Intervensi membantah dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan dalil tersebut Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 80 *juncto* Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara diberikan kewenangan oleh Undang-Undang untuk bersifat aktif (*dominus litis*), sehingga dalam memeriksa suatu sengketa, dapat menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian, serta penilaian atas pembuktian tersebut;

Menimbang, bahwa melalui pemeriksaan di persidangan diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut:

1. bahwa berdasarkan keterangan Saksi Penggugat yang bernama Samson Kay dan dalil Penggugat dalam gugatannya diketahui bidang tanah yang dimaksud dalam objek sengketa mulanya merupakan tanah adat dari keluarga Kay yang kemudian diberikan kepada Marthen Mba'u (Suami Penggugat) seluas 30.013 M2, dan



telah dikuasai sejak Tahun 1964 oleh Marthen Mba'u dan Penggugat, setelah Marthen Mba'u wafat tanah tersebut diurus oleh Penggugat dan ahli waris lainnya;

2. bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 25 September 2023, diketahui surat tersebut dibuat dihadapan dua orang saksi yaitu Bernadus Tonda dan Yonathan Nulle serta dibenarkan dan disaksikan oleh Lurah Namosain, dengan nomor Kel.NMS.593.5/13/IX/2023, tanggal 25 September 2023 yang menerangkan pada pokoknya Penggugat merupakan isteri dari Marthen Mba'u, dimana setelah Marthen Mba'u wafat, ahliwaris lainnya dari Marthen Mba'u selain Penggugat, adalah Adel Nulle Mba'u, Archi Eliazar Mba'u, Asnat Ndoen O Mba'u, Lewi Mba'u dan Adriana Mba'u;
3. bahwa Penggugat telah menjual sebagian tanah Penggugat kepada Petrus G. Malelak yang telah bersertipikat Hak Milik Nomor : 3700/2014, Surat Ukur Nomor. 101/2014 dengan luas tanah 13.120 M2. atas nama Petrus G. Malelak (*Vide* Bukti T-21 dan T-23)
4. bahwa berdasarkan bukti berupa surat Pemberitahuan Ketetapan Perkotaan IPEDA dan Tanda Pembayaran IPEDA tahun 1982 dan 1985 atas nama wajib IPEDA Marthen Mba'u, diketahui luas bidang tanahnya adalah 300 M2 dan bangunannya seluas 24 M2, dengan nomor kahir yang berbeda, (*Vide* Bukti P-8 dan P-10) yang kemudian pada tahun 1986, 1987, 1990, 1991, diketahui luas tanah objek pajaknya berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1986, 1987, 1990, dan 1991, atas nama wajib pajak Marthen Mba'u adalah 3.937 M2 (*Vide* Bukti P-11, P-12, P-14, P-15 dan P-16);
5. bahwa kemudian luas tanah objek pajaknya mulai pada Tahun 1994 berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1994, 1995, 1996, 1999, 2000, 2001, 2004, 2005, 2006, 2008, 2010 dan 2014 diketahui wajib pajak atas

Halaman 65 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



nama Marthen Ba'u, luas tanahnya 17.500 M2 dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 53.71.040.008.003-0034.0 (*Vide* Bukti P-17 sampai dengan P-28);

6. bahwa untuk menguatkan dalilnya Tergugat mengajukan bukti sebagai berikut:

- Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor: 319/Desa Alak, terbit tanggal 11-4- 1984, G.S. Nomor 1571/1983, tanggal 13-8-1983, Luas: 12.325 M2, semula tercatat atas nama Gregorius Goti dan terakhir tercatat atas nama Nyonya Selvy Dewi (*Vide* Bukti T-1) diketahui bidang tanah semula atas nama Gregorius Goti berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 845/HGB/DA/1983. tgl 31-12-1983 yang kemudian beralih menjadi atas nama Nyonya Selvy Dewi karena adanya jual beli tanggal 15 Mei 1987, dan Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir pada tanggal 9 April 2004;
- Akta Kuasa Nomor 40 tanggal 10 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali, S.H (*Vide* Bukti T-15) diketahui bahwa pada tanggal 10 Februari 2006 Nyonya Selvy Dewi atau nama lainnya Selvy Dewi Jap, memberikan kuasa kepada Adolf Jhonson Go Unggul Agung untuk memperbaharui masa berlakunya hak atas tanah tersebut;
- Surat Permohonan Hak Guna Bangunan (*Vide* Bukti T-14) diketahui pada tanggal 14 Februari 2006 Adolf Jhonson Go Unggul Agung mengajukan Permohonan Hak Guna Bangunan Kepada Tergugat, untuk dan atas nama Selvy Dewi Jap dengan melampirkan fotokopi berkas diantaranya adalah Sertipikat HGB Nomor 319 dan SPPT/PBB Tahun 2003, 2004 serta 2005;
- Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 3-5501-24-13-2006 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Selvy Dewi Jap

Halaman 66 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



atas tanah di Kota Kupang, pada tanggal 20 Mei 2006 (*Vide* Bukti T-7) diketahui bidang tanah yang terdapat dalam Surat Keputusan tersebut letak dan luasnya sama dengan bidang tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 319/Desa Alak (Sekarang Kelurahan Alak), terbit tanggal 11-4-1984, Gambar Situasi Nomor 1571/1983, tanggal 13-8-1983, atas nama Selvy Dewi Jap;

- Gambar Ukur Nomor 306/2006 Tanggal 18-02-2006 yang ditandatangani oleh pemohon pendaftaran tanah, petugas ukur, tetangga batas bidang tanah serta Lurah Alak (*Vide* Bukti T-12) diketahui tanah yang dimaksud dalam objek sengketa terletak di Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang yang telah ditandatangani oleh tetangga yang berkepentingan yaitu sebelah utara dengan jalan ditandatangani Lurah Alak, sebelah timur dengan kali mati ditandatangani lurah Alak, sebelah selatan dengan Filipus Ello dan tanah negara yang ditandatangani lurah Alak, dan sebelah barat dengan Soleman Sula dan tanah P.D Cendana;
- Surat Kuasa tanggal 16 September 2006 (*Vide* Bukti T-17) diketahui bahwa pada tanggal 16 September 2006 Para Tergugat II Intervensi, telah memberikan kuasa kepada Emmanuel Mali, S.H. untuk mewakili serta bertindak untuk dan atas nama Para Tergugat II Intervensi memohon balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor: 162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 M2 atas nama Selvy Dewi Jap;
- Surat Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Nomor: 36/PPAT/XII/2006, tanggal 20 Desember 2006 diketahui permohonan tersebut diajukan oleh Emmanuel Mali, S.H., Notaris/PPAT di Kupang kepada Tergugat dengan

Halaman 67 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



melampirkan berkas antara lain Akta Jual Beli Nomor 614/2006, tanggal 20 Desember 2006 dan surat kuasa;

7. bahwa Para Tergugat II Intervensi mendalihkan yang pada pokoknya tanah yang dimaksud dalam objek sengketa semula merupakan tanah Selvy Dewi Jap yang dibeli oleh Para Tergugat II Intervensi sehingga sertipikat hak milik yang semula tercatat atas nama Selvy Dewi Jap menjadi atas nama Para Tergugat II Intervensi dengan mengajukan bukti berupa:

- Akta Jual Beli Nomor 614/2006, tanggal 20 Desember 2006, yang dibuat dihadapan Emanuel Mali, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan daerah kerja wilayah Kota Kupang, antara Nyonya Selvy Dewi Jap selaku Penjual yang diwakili oleh Ricah Sianto Sia selanjutnya disebut pihak Pertama dengan Tuan Franky Antonius dan Jemie Antonius selaku Pembeli selanjutnya disebut pihak Kedua (*Vide* Bukti T.II Intervensi-2) yang pada pokoknya menerangkan Pihak Pertama selaku Penjual dan Pihak Kedua selaku Pembeli telah bersepakat untuk melaksanakan transaksi jual beli atas Hak Milik Nomor 411/Kelurahan Alak, atas sebidang tanah yang sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 162/Alak/2006 seluas 12.325 M2 (duabelas ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 24.13.04.10.02819 dan jual beli tersebut meliputi segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam diatas tanah tersebut, yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, yang menurut sifat, jenis dan peruntukannya dianggap sebagai benda tetap oleh undang-undang, yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Timur, Kota Kupang, Kecamatan Alak, Kelurahan Alak;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor: 162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325

Halaman 68 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



M2 atas nama 1. Franky Antonius 2. Jemie Antonius semula tercatat atas nama Selvy Dewi Jap (*Vide* Bukti T.II.Intervensi-1) yang pada pokoknya bidang tanah semula atas nama Selvy Dewi Jap berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 3-5501-24-13-2006 tanggal 20 Mei 2006 yang kemudian beralih menjadi atas nama 1. Franky Antonius 2. Jemie Antonius karena adanya jual beli;

8. Bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat yang telah dilakukan oleh pengadilan, diketahui Para Tergugat II Intervensi telah membangun fondasi pagar sekitar tahun 2019 pada sebagian besar objek sengketa dan sesuai keterangan dari Para Tergugat II Intervensi dalam persidangan, tanah milik Para Tergugat II Intervensi sebagaimana dimaksud objek sengketa, yang tidak dikuasai oleh Para Tergugat II Intervensi adalah seluas 2.519 M2, sehingga terhadap pengusaan bidang tanah Para Tergugat II Intervensi seluas 2.519 M2 tersebut saat ini telah dilakukan laporan pidana (*Vide* Bukti T-24 dan T-25 dan Kesimpulan Tergugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam rangka menjalankan fungsi kontrol Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan akan mempertimbangkan pokok perkara dari aspek kewenangan, prosedur maupun substansi penerbitan Objek Sengketa sebagai berikut;

Aspek Kewenangan

Menimbang, bahwa dalam pengujian terhadap aspek kewenangan, maka Pengadilan akan menjawab pertanyaan apakah Tergugat berwenang menerbitkan objek sengketa *a quo*, atau tidak?;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi, "*Bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah*



Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk”;

Menimbang, bahwa kemudian dalam ketentuan Pasal 23 ayat (1) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

- (1) *Pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 didaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan.*
- (3) *Sebagai tanda bukti hak kepada pemegang Hak Guna Bangunan diberikan sertifikat hak atas tanah.*

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi, *“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.”*

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

- (1) *“dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain”*

Menimbang, bahwa berdasarkan objek sengketa sebagaimana ditunjuk bukti T.II Intv-1 dan T-6 diketahui yang menerbitkan objek sengketa adalah Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang *in cassu* Tergugat, sehingga apabila ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang disebutkan di atas dikaitkan dengan fakta hukum yang disebutkan sebelumnya maka Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat mempunyai kewenangan untuk menerbitkan objek sengketa;

Aspek Prosedur dan Substansi

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan aspek prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa sebagai berikut:



Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi;

- (1) ***Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.***
- (2) ***Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.***

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

- (1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
- (2) *Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.*

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

- (1) ***Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi:***
 - a. *Sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.*
 - b. *Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).*



- c. **Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;**
 - d. **tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;**
 - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
 - f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat(1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- (2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu.
 - (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengambalan berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 103 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

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



- f. *sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;*
- g. *izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);*
- h. *bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;*
- i. *bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.*

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi:

Pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:

- a. *membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;*
- b. *menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;*
- c. *memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;*
- d. **menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna bangunan itu hapus;**
- e. *menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;*

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 35 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi, “(1) Hak Guna bangunan hapus karena: a. *berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya*”;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan sebelumnya dikaitkan dengan Peraturan Perundang-undangan yang disebutkan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa berdasarkan Bukti T-17 berupa Surat Kuasa tanggal 16 September 2006, merupakan dokumen yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (1) dan (2) huruf b Peraturan Menteri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka terbaca pemberian kuasa dari Para Tergugat II Intervensi untuk mewakili serta bertindak untuk dan atas nama Para Tergugat II Intervensi dalam permohonan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor: 162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 M2 atas nama Selvy Dewi Jap yang diajukan kepada Tergugat, dilakukan terlebih dahulu sebelum adanya jual beli antara Para Tergugat II Intervensi dengan Selvy Dewi Jap, sebab jual beli antara Para Tergugat II Intervensi dengan Selvy Dewi Jap berdasarkan Bukti T.II Intv-2 = T-18 baru terjadi pada tanggal 20 Desember 2006;

Menimbang, bahwa atas dasar jual beli antara Para Tergugat II Intervensi dengan Selvy Dewi Jap pada tanggal 20 Desember 2006 berdasarkan Bukti T.II Intv-2 = T-18 tersebut, maka Para Tergugat II Intervensi dikatakan sebagai pihak yang berhak atas bidang tanah sebagaimana dimaksud objek sengketa terhitung mulai dari tanggal jual beli tersebut sesuai ketentuan Pasal 36 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan demikian surat kuasa tanggal 16 September 2006 sebagaimana dimaksud bukti T-17 yang dibuat sebelum terjadinya jual beli antara Para Tergugat II Intervensi dengan Selvy Dewi Jap tidak dapat dimaknai sebagai kelengkapan dokumen yang telah dipenuhi oleh Para Tergugat II Intervensi dalam proses pendaftaran hak atas tanah berupa pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (1) dan (2) huruf b Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tetap menindaklanjuti permohonan Para Tergugat II Intervensi dengan menggunakan surat kuasa tanggal 16 September 2006 sebagaimana dimaksud bukti T-17 dalam proses

Halaman 74 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/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

pemeliharaan data terkait objek sengketa tanpa meminta kepada Para Tergugat II Intervensi untuk melengkapi permohonannya dengan surat kuasa yang dibuat setelah jual beli tanggal 20 Desember Tahun 2006 antara Para Tergugat II Intervensi dengan Selvy Dewi Jap maka menurut Pengadilan dengan merujuk pada ketentuan Pasal 103 ayat (1) dan (2) huruf b Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Tergugat terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf c dan d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang memuat kaidah bahwa Tergugat menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan jika dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap atau tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap aspek substansi Pengadilan berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diuraikan sebelumnya dikaitkan dengan Peraturan Perundang-undangan yang disebutkan di atas, Pengadilan berpendapat bahwa dengan berakhirnya Hak Guna Bangunan Nomor: 319/Desa Alak, terbit tanggal 11-4-1984, G.S. Nomor 1571/1983, tanggal 13-8-1983, Luas: 12.325 M2, semula tercatat atas nama Gregorius Goti dan terakhir tercatat atas nama Nyonya Selvy Dewi (*Vide* Bukti T-1) pada tanggal 9 April 2004, maka sesuai ketentuan Pasal 30 Jo. Pasal 35 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Tanah, seharusnya Selvy Dewi Jap menyerahkan kembali tanah yang diberikan kepadanya Hak Guna Bangunan tersebut kepada Negara, sesudah Hak Guna bangunan itu berakhir, namun berdasarkan bukti T-7 berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 3-5501-24-13-2006 tanggal 20 Mei 2006 tanah *a quo* tetap dikuasai oleh Selvy Dewi Jap;

Halaman 75 dari 79 halaman Putusan Nomor 49/G/2023/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)



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas menurut Pengadilan Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 3-5501-24-13-2006 tanggal 20 Mei 2006, yang mendasari penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 411/Kelurahan Alak, terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor: 162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 M2 atas nama Selvy Dewi Jap terdapat cacat yuridis, sebab adanya pengabaian kewajiban dari Selvy Dewi Jap yang tidak mengembalikan bidang tanah yang diberikan kepadanya namun tetap menguasai bidang tanah tersebut (*Vide* Bukti T-7);

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Keputusan Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 3-5501-24-13-2006 tanggal 20 Mei 2006, yang mendasari penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 411/Kelurahan Alak, terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor: 162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 M2 atas nama Selvy Dewi Jap terdapat cacat yuridis maka penerbitan objek sengketa oleh Tergugat juga cacat substansi;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan di atas Pengadilan berkesimpulan bahwa Tergugat terbukti telah melanggar ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf c dan d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam proses pemeliharaan data terkait objek sengketa dan penerbitan objek sengketa oleh Tergugat juga terdapat cacat substansi maka objek sengketa dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa dinyatakan batal, Tergugat diwajibkan untuk mencabut objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka Pengadilan berpendapat gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya, Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar putusan ini;



Menimbang, bahwa Pengadilan telah mempertimbangkan seluruh alat bukti yang disampaikan para pihak dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha, namun untuk mengambil putusan hanya menguraikan alat bukti yang relevan dengan perkara ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-Undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

MENGADILI:

I. Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi tidak diterima;

II. Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor:162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m2 atas nama 1. FRANKY ANTONIUS 2. JEMIE ANTONIUS;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor:411/Kelurahan Alak terbit tanggal 20 Juni 2006, Surat Ukur Nomor:162/Kelurahan Alak/2006 Tanggal 20 Juni 2006 luas 12.325 m2 atas nama 1. FRANKY ANTONIUS 2. JEMIE ANTONIUS;
4. Menghukum Tergugat dan Para Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.281.000,00 (Satu juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang pada hari **Selasa**, tanggal **23 April 2024**, oleh kami **H. ERI ELFI RITONGA S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **SUDARTI KADIR, S.H.** dan **SPYENDIK BERNADUS BLEGUR, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari **Jumat**, tanggal **26 April 2024** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **STEVENSON D. NENOTEK, S.H.**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, serta dihadiri para pihak;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Ttd.

Ttd.

SUDARTI KADIR, S.H

H. ERI ELFI RITONGA, S.H., M.H.

Ttd.

SPYENDIK BERNADUS BLEGUR, S.H

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

STEVENSON D. NENOTEK, S.H.

Halaman **78** dari **79** halaman Putusan Nomor 49/G/2023/PTUN.KPG



RINCIAN BIAYA PERKARA:

- Pendaftaran	:	Rp30.000,00
- ATK	:	Rp250.000,00
- PNBP	:	Rp30.000,00
- PS	:	Rp800.000,00
- Meterai	:	Rp20.000,00
- Redaksi	:	Rp10.000,00
- Panggilan	:	<u>Rp141.000,00</u>
- Jumlah	:	Rp1.281.000,00
- Terbilang	:	(Satu juta dua ratus delapan puluh satu ribu rupiah ribu rupiah);