



**PUTUSAN**

**NOMOR 61/G/2023/PTUN.KPG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA KUPANG**

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

**EFENDI YOSEANO**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal RT 008 RW 007, Kelurahan Holoama, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur, pekerjaan Wiraswasta;

Dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya:

1. Marthen Rupiasa, S.H., M.Si.;
2. Drs. L.S. Esye G. Pandie, S.H., M.Si.;
3. Yacob Malelak, S.H., M.A.;
4. Henry Edgard Pandie, S.H., M.H.;

Semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum MARTHEN RUPIASA, S.H., M.Si. & REKAN, alamat kantor di Jalan Megamendung No. 27, RT 007 RW 003, Kelurahan Naikolan, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, domisili elektronik: [marthenadvokad26@gmail.com](mailto:marthenadvokad26@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 07/MR/IV/TUN/2024 tanggal 26 April 2024;

**PENGGUGAT;**

**Lawan**

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ROTE NDAO**, tempat kedudukan Jalan Adibu Amalo, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini diwakili kuasanya:

1. Nama : Ketsina Herlina, S.H.;
- Jabatan : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao;

Halaman 1 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Nama : Taufiqul Fajri Al Mutamimul Ula, S.ST.;  
Jabatan : Kepala Seksi Survei dan Pemetaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao;
3. Nama : Pipit Dwi Wardani, S.H., M.H.;  
Jabatan : Penata Pertanahan Muda pada Kantor Wilayah BPN Provinsi Nusa Tenggara Timur;
4. Nama : I Dewa Gede Adi Sanjaya, S.H.;  
Jabatan : Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao;

Semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan pada nomor urut 1, 2 dan 4 adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao dan pekerjaan pada nomor urut 3 adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur, memilih alamat kantor di Jalan Adibu Amalo, Kelurahan Mokdale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur, domisili elektronik: [kab-rotendao@atrbtn.go.id](mailto:kab-rotendao@atrbtn.go.id), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MP.02.02/14-53.14/I/2024 tanggal 8 Januari 2024;

## TERGUGAT;

### Dan

2. **ROLAND NATALINO FANGGIDAE**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal RT 002 RW 001, Desa Sanggaoen, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil;  
dalam hal ini diwakili oleh:
  1. Nantje Erasmus Fanggidae, S.H.;
  2. Fransiskus Leonardo Jaur, S.H., M.H.;

Semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Penasehat Hukum dan Mediator pada Kantor Advokat/Penasehat hukum dan Mediator "NANTJE ERASMUS FANGGIDAE, S.H. & Rekan", alamat kantor di Jalan Belatuan Kelurahan Kolhua RT 022 RW 007, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, domisili elektronik:

Halaman 2 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

[Jaurleonardo27lawoffice@gmail.com](mailto:Jaurleonardo27lawoffice@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 20/NAFA & REKAN/TUN/I/2024 tanggal 5 Februari 2024;

## **TERGUGAT II INTERVENSI;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 61/PEN-DIS/2023/PTUN.KPG tanggal 29 Desember 2023 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 61/PEN-MH/2023/PTUN.KPG tanggal 29 Desember 2023 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 61/PEN-PPJS/2023/PTUN.KPG tanggal 29 Desember 2023 tentang Penunjukan Panitera dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 61/PEN-PP/2023/PTUN.KPG tanggal 29 Desember 2023 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 61/PEN-HS/2023/PTUN.KPG tanggal 5 Februari 2024 tentang Hari Sidang Pertama dan Jadwal Persidangan (*Court Calendar*) Secara Elektronik Acara Jawab Menjawab, Pembuktian, Kesimpulan dan Pengucapan Putusan;
6. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG, tanggal 13 Maret 2024, tentang Masuknya Pihak Intervensi atas nama Roland Natalino Fanggidae;
7. Berkas Perkara Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

## **DUDUK PERKARA**

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 28 Desember 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang pada tanggal 29 Desember 2023 dengan Register Perkara Nomor

Halaman 3 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

61/G/2023/PTUN.KPG, dan telah diperbaiki tanggal 5 Februari 2024,  
Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

## I. OBJEK SENGKETA:

Sertipikat Hak Milik Nomor: 383/Desa Sanggaoen diterbitkan tanggal 10 Juni 2013 Surat Ukur Nomor: 213/ Sanggaoen/ 2013, tanggal 13 Mei 2013 luas 650 M2 atas nama ROLAND NATALINO FANGGIDAE;

## II. KEWENANGAN PTUN:

1. Bahwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan: "*Keputusan Tata Usaha Negara* adalah suatu Penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang didasari atau berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata";
2. Bahwa sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu: "*Keputusan Administrasi Pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan Administrasi Negara yang selanjutnya disebut sebagai Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintah dalam penyelenggaraan Pemerintahan*";
3. Bahwa Pasal 87 Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, menegaskan:  
"*Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor: 9 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 harus dimaknai:*  
a. Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan factual;

Halaman 4 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan Eksekutif, Legislative, Yudikatif dan Penyelenggara lainnya;
- c. Berdasarkan ketentuan per-Undang-Undangan dan AUPB;
- d. Bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum, dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat”;

*PERMA Nomor 6 Tahun 2018 Tentang PEDOMAN PENYELESAIAN SENGKETA ADMINISTRASI PEMERINTAHAN SETELAH MENEMPUH UPAYA ADMINISTRATIF, bahwa didalam:*

*Pasal 1 point ke 7 berbunyi: Upaya administrative adalah proses penyelesaian sengketa yang dilakukan dalam lingkungan administrasi pemerintahan sebagai akibat dikeluarkan keputusan dan/atau Tindakan yang merugikan;*

*Pasal 4 ayat (1) yang berbunyi : Pihak Ketiga yang berkepentingan yang dirugikan oleh keputusan upaya administratif dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan hasil tindak lanjut upaya administrative tersebut;*

4. Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah melakukan upaya administrasi keberatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao dengan surat tertanggal 29 November 2023, dan oleh karena itu berpedoman pada Pasal 47 Juncto Pasal 48 Undang-Undang Nomor: 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sesuai PERMA No. 6 Tahun 2018 tersebut, sehingga dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang berwenang untuk mengadilinya;

*Pasal 2 ayat (1) dan (2) menyatakan:*

- (1) *Pengadilan berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administrasi;*



(2) *Pengadilan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan sengketa administrasi Pemerintah menurut ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*

5. Bahwa oleh karena itu Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 383//Desa Sanggaoen diterbitkan tanggal 10 Juni 2013 Surat Ukur Nomor: 213/ Sanggaoen/ 2013, tanggal 13 mei 2013 , luas 650 M2 atas nama ROLAND NATALINO FANGGIDAE merupakan Keputusan Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat factual, mengikat berakibat hukum bagi masyarakat (Penggugat) dan final, yang sangat merugikan Penggugat, merupakan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang untuk memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara a quo. Sehingga dengan demikian gugatan Penggugat didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang telah tepat dan benar menurut Undang-Undang yang berlaku;

6. Bahwa Surat Keputusan Tergugat *a quo* bersifat konkrit, karena nyata-nyatanya dibuat oleh Tergugat tidak abstrak tetapi berwujud Surat Keputusan yang tertulis dan konkrit menegaskan pemberian atas objek sengketa serta Surat Keputusan a quo telah bersifat final karena tidak memerlukan persetujuan dari instansi lainnya sehingga dengan demikian sudah bersifat defenitif yang menimbulkan akibat hukum;

*Bersifat Individual:*

*Bersifat Individual diartikan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju, Kalau yang dituju itu lebih dari satu orang, maka tiap-tiap Individu harus cantumkan Namanya dalam keputusan tersebut;*

*Bersifat Final:*



*Bersifat Final diartikan Keputusan tersebut sudah definitif, keputusan yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, karenanya Keputusan ini menimbulkan akibat hukum;*

7. Bahwa berdasarkan alasan – alasan sebagaimana tersebut di atas, maka dengan demikian gugatan in case yang diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang adalah sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara;

### **III. KEPENTINGAN PENGGUGAT;**

1. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Juncto Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:” Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan BATAL atau TIDAK SAH, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut di atas, dan dengan diterbitkannya objek sengketa *a quo* oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao/Tergugat, telah menimbulkan kerugian yang nyata dan hilangnya hak-hak Penggugat, sebab Penggugat adalah merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas kurang lebih 3.125 M2 (tiga ribu serratus dua puluh lima mter persegi) atau dengan ukuran 125 X

Halaman 7 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



25 M2 yang diperoleh berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 01 September 2000 yang dibuat oleh Sakarias Lonak sebagai Penjual Pertama dengan Albert Nego Manafe sebagai Pembeli Pertama, dan pada tanggal 15 Februari 2004 Albert Nego Manafe selaku Pembeli Pertama telah menjual kepada Penggugat sebagai Pembeli Kedua, sesuai Surat Keterangan Jual Beli tanggal 01 September 2000 turut menyetujui penjualan masing-masing: Lasarus Lonak, Mesak Lonak disaksikan oleh saksi-saksi masing-masing Stefanus Lonak, Martence Suwongto, Yusuf Bailao, Oskar Bolla, Dance I Lonak, Petrus Boik-I, dan diketahui oleh Kepala Desa Sanggaoen: JUNUS MANAFE, sehingga dengan demikian Pembeli Pertama maupun Pembeli Kedua secara beretika dan sah pula didukung dengan bukti-bukti yang sah dan sempurna yang berkekuatan hukum mengikat;

3. Bahwa dengan demikian maka Penggugat telah memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang;
4. Bahwa Penggugat sangat dirugikan dengan perbuatan Tergugat yang secara serta merta, tidak prosedural, menebitkan Objek Sengketa secara melawan hak, sehingga dengan demikian akibat perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat kehilangan hak atas tanah milik yang sah dan berkekuatan mengikat, serta mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan sah;
5. *Bahwa sesuai Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 18 September 1975 Nomor: 459 /Sip/1975, menentukan: "Mengingat Stelsel negative tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdapatnya nama seseorang di dalam register bukanlah berarti absolut menjadi pemilik tanah tersebut, apalagi ketidak absahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain;*

#### **IV. TENGGANG WAKTU DAN UPAYA ADMINISTRASI;**

Halaman 8 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



1. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menetapkan bahwa *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*;
2. Bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa a quo pada saat persidangan persiapan dalam Perkara Nomor: 47/G/2023/PTUN.KPG pada tanggal 27 November 2023, Ketika itu Tergugat menyerahkan KRONOLOGI SHM NOMOR: 00179/SANGGAOEN/2006 atas nama THOBIAS LUSSIE yang telah dipecahkan SHM Nomor: 00179/Desa Sanggaoen/ 2006 yang semula terdaftar atas nama THOBIAS LUSSIE kepada Penggugat melalui Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor: 47/G/2023/PTUN.KPG dengan perincian kronologi sebagai berikut:

**KRONOLOGI SHM. 00179/ SANGGAOEN/2006 AN. THOBIAS LUSIIE:**

1. Bidang tanah SHM 00179/ Sanggaoen/2006 an. Thobias Lussie pada tahun 2011 telah dipecah secara sempurna menjadi 4 Sertipikat Hak Milik, yaitu:
  - 1.1 SHM. 00322/ Sanggaoen/ 2011 atas nama Thobias Lussie (terjadi Peralihan Hak dimana Pemegang Hak terakhir adalah FRANGKY R. FANGGIDAE, SE;
  - 1.2 SHM. 00323/ Sanggaoen/ 2011 atas nama Thobias Lussie (terjadi Peralihan Hak dimana Pemegang Hak terakhir adalah ALFA EDISON WALUBA;
  - 1.3 SHM. 00324/ Sanggaoen/ 2011 atas nama Thobias Lussie (terjadi Peralihan Hak dimana Pemegang Hak terakhir adalah SIMSON POLIN;
  - 1.4 SHM. 00325/ Sanggaoen/ 2011 atas nama Thobias Lussie (Pada tahun 2013 telah dipecah secara

Halaman 9 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



sempurna menjai 7 (tujuh) buah Sertipikat Hak Milik, yaitu:

- 1.4.1. SHM. No. 00381/Sanggaoen/2013 atas nama Thobias Lussie;
  - 1.4.2. SHM. No. 00382/Sanggaoen/2013 atas nama Thobias Lussiie (telah terjadi beberapa kali Peralihan Hak dimana Pemegang Hak terakhir adalah MAXIMUS E. DOPEN, ST;
  - 1.4.3. SHM. No. 00383/Sanggaoen/2013 atas nama Thobias Lussiie (telah terjadi Peralihan Hak dimana Pemegang Hak terakhir adalah ROLAND NATALINO FANGGIDAE;
  - 1.4.4. SHM. No. 00384/Sanggaoen/2013 atas nama Thobias Lussie;
  - 1.4.5. SHM. No. 00385/Sanggaoen/2013 atas nama Thobias Lussiie (telah terjadi Peralihan Hak dimana Pemegang Hak terakhir adalah HENNY A. FANGGIDAE, SH;
  - 1.4.6. SHM. No. 00386/Sanggaoen/2013 atas nama Thobias Lussie (telah terjadi Peralihan Hak dimana Pemegang Hak terakhir adalah ARKHILAUS F. ADU;
  - 1.4.7. SHM. No. 00387/Sanggaoen/2013 atas nama Thobias Lussie;
3. Bahwa pada tanggal 27 November 2023 objek sengketa tersebut baru diketahui Penggugat ternyata di atas tanah milik Penggugat telah diterbitkan objek sengketa a quo, sehingga dengan demikian maka Penggugat mengajukan gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Halaman 10 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



4. Bahwa selanjutnya dalam rangka melakukan upaya administrasi, maka pada tanggal 29 November 2023 Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat agar mencabut dan membatalkan objek sengketa a quo berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 383//Desa Sanggaoen diterbitkan tanggal 10 Juni 2013 Surat Ukur Nomor: 213/ Sanggaoen/ 2013, tanggal 13 Mei 2013, luas 650 M2 atas nama ROLAND NATALINO FANGGIDAE kemudian Tergugat menanggapi dengan suratnya tertanggal 05 Desember 2023 Nomor: MP.01.02/1265-53.14/XII/2023, Perihal : Keberatan Penerbitan atas SHM. 00322/ Desa Sanggaoen/ 20011, SHM. 00323/ Desa Sanggaoen/2011, SHM.00324/Desa Sanggaoen/2011, SHM.No.00325/Desa Sanggaoen/2011, SHM No.00381/Desa Sanggaoen/2011, SHM No. 00382/Desa Sanggaoen/2011, SHM No. 00383/Desa Sanggaoen/2011, SHM No.00384/Desa Sanggaoen/2011, SHM No.00385/Desa Sanggaoen/2011, SHM No.00386/Desa Sanggaoen/2011, SHM No. 00387/Desa Sanggaoen/2011, sebagaimana point 2 surat tersebut Tergugat dengan menerapkan ketentuan Pasal 64 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran tanah;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, maka Penggugat telah menempuh upaya administrative menentukan: *"Bahwa Tenggang waktu Pengajuan Gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak Keputusan atas Upaya Administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh*



*Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang mengenai Penyelesaian Upaya Administratif*;

Pasal 5 ayat (1) menyatakan:

(1) *Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif;*

6. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut di atas, upaya Administratif yang dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Rpublik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan, adalah merujuk pada pada 75 sampai dengan Pasal 78 Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif kepada Pejabat Pemerintahan atau atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Penggugat secara sah telah melakukan Upaya Administratif berupa Pengajuan Keberatan kepada Tergugat pada tanggal 29 November 2023, sehingga terhitung sejak Penggugat mengajukan keberatan sampai dengan Penggugat mengajukan Gugatan pada tanggal 19 Desember 2023, maka Gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari dan dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang;
7. Bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-

Halaman 12 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Juncto Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;*" namun hal ini Pula sesuai dengan dalil Penggugat pada point 1 sebagaimana tersebut di atas maka sejogyanya gugatan Penggugat diadili pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang berdasarkan isi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 1427 K/Pdt/2020, tanggal 26 Agustus 2020 sesuai Dasar Gugatan point 1 di atas;

8. Bahwa bagi pihak ketiga (bukan orang yang dituju dari Keputusan tersebut), berdasarkan SEMA No. 2 Tanggal 3 Juli 1991 menyebutkan : "*Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara (TUN) yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara (TUN) yang bersangkutan*";
9. Bahwa dengan demikian maka gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu pengajuan Gugatan TUN sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 tahun 1986 Jo. SEMA No. 2 Tanggal 03 Juli 1999, Jo. Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jo. Yurisprudensi No. 5 K/ TUN/ 1992 tanggal 21 Januari 1993 yang menjelaskan:

Halaman 13 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*"Bahwa jangka waktu termaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN) harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara (TUN)";*

10. Bahwa obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 383/Desa Sanggaoen, diterbitkan tanggal 10 Juni 2013 Surat Ukur Nomor: 213/ Sanggaoen/ 2013, tanggal 13 Mei 2013, luas 650 M2 atas nama ROLAND NATALINO FANGGIDAE tersebut yang terletak di RT.001/RW.001, Desa Sanggaoen, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang diterbitkan oleh Tergugat dalam kedudukannya selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao atas permohonan dari THOBIAS LUSSIE merupakan produk Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak prosedural, suatu keputusan yang bertentangan dengan hukum dan sangat merugikan Penggugat, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat 2 a dan b Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor: 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Juncto. Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara; sesuai pula dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor: 5 tahun 1986 Juncto SEMA No. 2 Tanggal 03 Juli 1991 Juncto Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jo. Yurisprudensi No. 5 K/ TUN/ 1992 tanggal 21 Januari 1993 yang menjelaskan *"Bahwa jangka waktu termaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN)*



*harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara (TUN)";*

**V. POSITA / ALASAN-ALASAN GUGATAN;**

1. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (2) a dan b menyatakan:
  - a. *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;*
  - b. *Badan dan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada waktu mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) setelah mempertimbangkan semua kepentingan yang tersangkut dengan keputusan itu seharusnya tidak sampai pada pengambilan atau tidak pengambilan keputusan tersebut;*
2. Bahwa Penggugat telah melakukan transaksi secara tunai dan sah atas sebidang tanah dari Albert Nego Manafe pada tanggal 15 Februari 2004, seluas kurang lebih 3.125 M2 dengan ukuran 125 X 25 M2 seharga Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:
  - Utara berbatasan dengan tanah Martence Suwongto;
  - Timur berbatasan dengan Stefanus Lonak;
  - Selatan berbatasan dengan Stefanus Lonak;
  - Barat berbatasan dengan Jalan Raya Baa,-Busa Langga;
3. Bahwa Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 01 September 2002 transaksi jual beli antara Sakarias Lonak dengan Albert Nego Manafe, yang turut diketahui pula oleh Lasarus Lonak, Mesak Lonak, Stefanus Lonak, Martence Soowongtyo, Yusuf Bailao, Oskar Bolla, Dance Lonak, Petrus Boik-I, dan dibenarkan pula oleh Kepala Desa Sanggaoen atas nama JUNUS MANAFE, adalah sah dan mengikat;
4. Bahwa Penggugat memperoleh bidang tanah sebagaimana tersebut pada point 1 di atas didukung pula dengan dokumen

Halaman 15 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

otentik yang diperkuat pula dan dipertegas dengan dokumen otentik, berupa:

- a. Bukti kwitansi tertanggal 15 februari 2004; transaksi jual beli antara Albert Nego Manafe dengan Efendi Yoseano;
- b. Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 01 September 2000 antara Lasarus Lonak dengan Albert Nego Manafe;
- c. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2002 NOP 53.03.050.006.001-0095-0 dengan Letak Objek Pajak Ledalehuk/ OEnoas, RT. 001/ RW.01, Sangguen, Lobalain, Kupang atas nama ALBERT MANAFE, dengan alamat wajib Pajak RT.001/ RW.01, Sanggaoen Kupang;
- d. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2002 NOP 53.03.050.006.001-0095-0 dengan Letak Objek Pajak Ledalehuk/ OEnoas, RT. 001/ RW.01, Sangguen, Lobalain, Kupang atas nama ALBERT MANAFE, dengan alamat wajib Pajak RT.001/ RW.01, Sangguen, Rote Ndao;
- e. Surat pernyataan yang dibuat oleh Zakarias Lonak, tertanggal 18 Mei 2018 yang menyatakan bahwa BENAR Zakarias Lonak telah menjual tanah kepada Albert Nego Manafe dengan harga transaksi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
- f. Surat pernyataan yang dibuat oleh Zakarias Lonak, tertanggal 09 Mei 2018 yang menyatakan bahwa BENAR tanah bernama Ledaheluk di Desa Sanggaoen telah dibeli oleh Albert Nego Manafe dan telah dijual Kembali kepada Efendi Yoseano;
- g. Surat pernyataan yang dibuat oleh Stefanus Lonak, tertanggal 18 Mei 2018 yang menyatakan bahwa BENAR tanah bernama Ledaheluk di Desa Sanggaoen telah telah dijual oleh Petrus Lussie kepada Zakarias Lonak yang disaksikan

Halaman 16 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/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)



oleh Pemerintah Setempat yang diwakili oleh Stefanus Lonak sebagai Pemerintah/ Dusun/ Pamong pada waktu itu;

- h. Surat pernyataan yang dibuat oleh Stefanus Lonak, tertanggal 18 Mei 2018 yang menyatakan bahwa BENAR tanah bernama Ledaheluk di Desa Sanggauen telah dibeli dari Zakarias Lonak dengan harga Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah);
- i. Surat Kesimpulan Penyelesaian Masalah Tanah di Ledaheluk Desa Sanggauen, Kecamatan Lobalain, antara Bapak Efendi Yoseano, Abed Negeo Manafe, Zakarias Lonak dan Thobias Lussie Nomor: 593/251/KCL/2018 tanggal 17 Mei 2018 yang dibuat oleh Camat Lobalain, tertanda Yames M.K. Therik, SH;
- j. Surat Pemberitahuan dari Desa Sanggauen, tanggal 09 April 2018 Nomoir: 141/226/DS/ 2018. Perihal: Pemberitahuan Hasil Penyelesaian Masalah dan Permohonan Bantuan yang ditujukan kepada Camat Lobalain;
- k. Surat Camat Lobalain Nomor: 183/72/13/211/2003 tanggal 04 Desembher 2003 Perihal Tanah Sengketa Ledaheluk yang ditujukan kepada Thobias Lussie , Zakarias Lonak tertanda Camat Lobalain atas nama Yes D.I. Djira tersebut;
5. Bahwa Penggugat memperoleh bidang tanah sebagaimana tersebut pada point 1 di atas didukung pula dengan dokumen otentik yang diperkuat pula dan dipertegas dengan dokumen otentik, berupa;
  - 5.1 Bukti kwitansi tertanggal 15 february 2004; transaksi jual beli antara Albert Nego Manafe dengan Efendi Yoseano;
  - 5.2 Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 01 September 2000 antara Lasarus Lonak dengan Albert Nego Manafe;
  - 5.3 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2002 NOP 53.03.050.006.001-0095-0 dengan Letak Objek Pajak Ledalehuk/ OEnoas, RT. 001/

Halaman 17 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



RW.01, Sangguen, Lobalain, Kupang atas nama ALBERT MANAFE, dengan alamat wajib Pajak RT.001/ RW.01, Sangguen Kupang;

5.4 Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2002 NOP 53.03.050.006.001-0095-0 dengan Letak Objek Pajak Ledalehuk/ OEnoas, RT. 001/ RW.01, Sangguen, Lobalain, Kupang atas nama ALBERT MANAFE, dengan alamat wajib Pajak RT.001/ RW.01, Sangguen, Rote Ndao;

5.6 Surat pernyataan yang dibuat oleh Zakarias Lonak, tertanggal 18 Mei 2018 yang menyatakan bahwa BENAR Zakarias Lonak telah menjual tanah kepada Albert Nego Manafe dengan harga transaksi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

5.7 Surat pernyataan yang dibuat oleh Zakarias Lonak, tertanggal 09 Mei 2018 yang menyatakan bahwa BENAR tanah bernama Ledaheluk di Desa Sanggaoen telah dibeli oleh Albert Nego Manafe dan telah dijual Kembali kepada Efendi Yoseano;

5.8 Surat pernyataan yang dibuat oleh Stefanus Lonak, tertanggal 18 Mei 2018 yang menyatakan bahwa BENAR tanah bernama Ledaheluk di Desa Sanggaoen telah telah dijual oleh Petrus Lussie kepada Zakarias Lonak yang disaksikan oleh Pemerintah Setempat yang diwakili oleh Stefanus Lonak sebagai Pemerintah/ Dusun/ Pamong pada waktu itu;

5.9 Surat pernyataan yang dibuat oleh Stefanus Lonak, tertanggal 18 Mei 2018 yang menyatakan bahwa BENAR tanah bernama Ledaheluk di Desa Sanggaoen telah dibeli dari Zakarias Lonak dengan harga Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah);

5.10 Surat Kesimpulan Penyelesaian Masalah Tanah di Ledaheluk Desa Sanggaoen, Kecamatan Lobalain, antara

Halaman 18 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak Efendi Yoseano , Abed Negeo Manafe , Zakarias Lonak dan Thobias Lussie Nomor: 593/251/KCL/2018 tanggal 17 Mei 2018 yang dibuat oleh Camat Lobalain, tertanda Yames M.K. Therik, SH;

5.11 Surat Pemberitahuan dari Desa Sangguoen, tanggal 09 April 2018 Nomoir: 141/226/DS/ 2018. Perihal: Pemberitahuan Hasil Penyelesaian Masalah dan Permohonan Bantuan yang ditujukan kepada Camat Lobalain;

5.12 Surat Camat Lobalain Nomor: 183/72/13/211/2003 tanggal 04 Desembher 2003 Perihal Tanah Sengketa Ledaheluk yang ditujukan kepada Thobias Lussie, Zakarias Lonak tertanda Camat Lobalain atas nama Yes D.I. Djira tersebut;

6. Bahwa Tergugat telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 383//Desa Sanggaoen, diterbitkan tanggal 10 Juni 2013 Surat Ukur Nomor: 213/ Sanggaoen/ 2013, tanggal 13 mei 2013 , luas 650 M2 atas nama ROLAND NATALINO FANGGIDAE tersebut bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Jucto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 14, 17, 18, Pasal 31 ayat (2), Pasal 57, sampai dengan Pasal 59 Peraturan Menteri Agraria Dantata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *Juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Plimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Keiatan Pendaftaran Tanah *Juncto* Pasal 64 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, menentukan:

## **PENGUMPULAN DAN PENGOLAHAN DATA FISIK;**

Pengukuran dan Pemetaan;

Halaman 19 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



Pasal 14;

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan;
- (2) Kegiatan Pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a). pembuatan peta dasar pendaftaran;
  - b). penetapan batas bidang-bidang tanah;
  - c). pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
  - d). pembuatan daftar tanah;
  - e). pembuatan surat ukur;

**PENETAPAN BATAS BIDANG -BIDANG TANAH;**

Pasal 17;

- (1). Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan;
- (2). Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis di upayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan;
- (3). Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan;
- (4). Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri;

Pasal 18;

- (1). Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur /gambar situasinya atau surat ukur/ gambar atau surat ukur/ gambar situasi yang ada tidak



sesuai lagi engan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin dietujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;

- (2). Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang;
- (3). Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang tanah atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;
- (4). Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan;
- (5). Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri;

Pasal 31 ayat (2);

- (2). Jika dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis atau catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditanggguhkan sampai catatan dimaksud dihapus;

Pasal 57;

- (1). Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang-bidang tanah terlebih dahulu dilakukan penetapan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda-tanda batas sesuai ketentuan dalam Pasal 19, 20, 21, 22 dan 23;



- (2). Apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh Pegawai Badan Pertanahan Nasional, penetapan batas dilakukan oleh Satgas Pengukuran dan pemetaan atas nama Ketua Panitia Ajudikasi;
- (3). Apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas bidang tanah dilaksanakan oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis atas nama panitia Ajudikasi;
- (4). Penetapan batas bidang tanah dilakukan setelah dilakukan sesuai dengan jadwal yang disampaikan kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (4);

Pasal 58;

*“Setelah penetapan batas dan pemasangan tanda-tanda batas selesai dilaksanakan, maka dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah sesuai ketentuan dalam BAB II Bagian Keempat dan Bagian Kelima Peraturan ini.”;*

Pasal 59;

*“Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis, maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi”;*

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR:  
18 TAHUN 2021 TENTANG: HAK PENGELOLAAN, HAK ATAS  
TANAH, SATUAN RUMAH SUSUN DAN PENDAFTARAN  
TANAH;**

**Bagian keempat**

**PEMBATALAN HAK ATAS TANAH KARENA CACAT  
ADMINISTRASI**

Pasal 64;

Halaman 22 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



(1). *Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:*

a. *sebelum jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat Hak Atas tanah, untuk:*

1. *Hak Atas Tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau;*
2. *Hak Atas Tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beritikad baik atas peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, atau;*

b. *karena adanya tumpang tindih Hak Atas Tanah;*

(2). *Dalam hal jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan;*

7. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut di atas Tindakan Tergugat bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 14, 17, 18, Pasal 31 ayat (2) 35, Pasal 57, sampai dengan Pasal 59 Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah *Juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Plimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Keiatan Pendaftaran Tanah *Juncto* Pasal 64 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah;
8. Asas Kecermatan: Mengandung arti bahwa Keputusan dan atau Tindakan Pejabat TUN harus didasarkan pada informasi atau dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas suatu ketetapan / dan atau Tindakan dan atau pelaksanaan suatu Keputusan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan asas Kecermatan sebagaimana tersebut di atas Tergugat sehausnya menanggukhan penerbitan objek sengketa *a quo* sebagaimana diatur dalam Pasal 31 ayat (2) sebagaimana tersebut di atas;

9. AAUPB adalah sebagai berikut:
  1. Bagi administrasi negeri /pemerintah, berfungsi sebagai pedoman dalam menafsirkan dan menerapkan dan menerapkan peraturan yang semar atau tidak jelas, serta menghindarkan administrasi negara dan Tindakan yang menyimpang dari ketentuan perundnag-undangan;
  2. Bagi masyarakat sebagai pencari keadilan berfungsi sebagai dasar gugatan;
  3. Bagi Hakim PTUN berfungsi sebagai alat untuk mengji dan membagtalkan keputusan yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat administrasi negara;
  4. Bagi badan legislative, AAUPB dapat digunakan dalam rancang undang-undang;
10. Bahwa berdasarkan ketentuan sebagaimana tersebut pada point 5 di atas hal tersebut menunjukan bahwa Tergugat tidak secara cermat, dan teliti serta ketidak hati-hatian sebagai Pejabat Tata Usaha Negara maka Keputusan Tata Usaha Negara menjadi BATAL dan TIDAK SAH;
11. Bahwa Tergugat dengan sewenang-wenangnya telah melanggar peraturan Per-Undang-Undangan yang berlaku yakni : Pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Juncto Pasal 76 ayat (1) 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, serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu *asas ketelitian dan kecermatan serta asas keterbukaan* (bertentangan dengan Pasal

Halaman 24 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



53 ayat (2) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 yang dirubah dengan Undang-Undang Nomor: 9 tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);

Pasal 25 ayat (1) menyatakan:

*Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis;*

12. Bahwa berdasarkan Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

(1). *Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi:*

- a. *Pengumpulan dan pengolahan data fisik;*
- b. *Pembuktian hak dan pembukuan;*
- c. *Penerbitan Sertipikat;*
- d. *Penyajian data fisik dan data yuridis;*
- e. *Penyimpanan daftar umum dan dokumen;*

(2). *Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi:*

- a. *Pendaftaran pefralihan dan pembebanan hak;*
- b. *Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya;*

Bahwa proses pendaftaran dan penerbitan hak milik tersebut adalah tidak sah karena obyek sengketa Tata Usaha Negara tersebut adalah merupakan tanah Penggugat, sehingga tidak beralasan hukum permohonan pemohon kepada Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut, dan oleh karena itu sangatlah merugikan Penggugat, karena obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa;



13. Bahwa tindakan Tergugat yang dengan sengaja menghilangkan hak-hak Penggugat, atas bidang tanah obyek sengketa tersebut, sehingga menyebabkan Penggugat telah menderita kerugian yakni kehilangan hak menikmati dan kerugian kepentingan untuk menguasai dan menikmati serta mengelolanya, sehingga dengan demikian maka patut Gugatan Penggugat layak diterima, diperiksa dan/atau diadili serta diputuskan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
14. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di RT. 001/RW.001, Desa Sanggaoen. Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Propinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan transaksi secara tunai dan sah atas sebidang tanah dari ALBER NEGRO MANAFE pada tanggal 15 Februari 2004, seluas kurang lebih 3.125 M2 seharga Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:
  - Utara berbatasan dengan tanah Martence Suwongto;
  - Timur dengan Stefanus Lonak;
  - Selatan dengan Stefanus Lonak;
  - Barat dengan Jalan Raya Baa,-Busa Langga;
15. Bahwa Objek Sengketa *a quo* berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 383/Desa Sanggaoen, diterbitkan tanggal 10 Juni 2013 Surat Ukur Nomor: 213/ Sanggaoen/ 2013, tanggal 13 Mei 2013, luas 650 M2 atas nama ROLAND NATALINO FANGGIDAE tersebut yang diterbitkan oleh Tergugat selain bertentangan dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku, juga telah dibuat secara tidak proposional, tidak mengindahkan tertib penyelenggaraan negara dan tidak memiliki akuntabilitas sehingga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu: Asas ketelitian dan Kecermatan yang mengandung arti bahwa suatu keputusan atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas

Halaman 26 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



penetapan atau pelaksanaan Keputusan dan Tindakan sehingga Keputusan atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan atau tindakan tersebut ditetapkan, serta asas keterbukaan yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang Penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas Hak Asasi Pribadi, golongan dan rahasia negara;

16. Bahwa perbutan Tergugat yang telah menerbitkan Objek Sengketa ternyata sangat bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

- (1). *Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/ gambar situasinya atau surat ukur/ gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan”;*

Serta bertentangan pula dengan Pasal 1 angka (6), (7), dan angka (8) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

Angka 6:

*“Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya”;*

Angka 7:

Halaman 27 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



*“Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya”;*

Angka 8:

*“Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftaran tanah”;*

Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

- (1). Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum;*
- (2). Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum;*
- (3). Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib terdaftar;*

17. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 25 ayat (1) dan (2), yang berbunyi:

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis*



atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic;

- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri;

18. Bahwa perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa *a quo* berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 383//Desa Sanggaoen. diterbitkan tanggal 10 Juni 2013 Surat Ukur Nomor: 213/ Sanggaoen/ 2013, tanggal 13 Mei 2013, luas 650 M2 atas nama ROLAND NATALINO FANGGIDAE yang berada di atas tanah Penggugat, yang diterbitkan oleh Tergugat tanpa alas hak yang sah, adalah membuktikan ketidakcermatan Tergugat dalam melakukan penerbitan Objek sengketa *a quo* tersebut tanpa alasan yang sah menurut hukum, sehingga sangat bertentangan dengan Pasal 25 Pertauran Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Juncto Pasal 52 Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Juncto Pasal 6 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor: 7 Tahun 1997 Tentang Panitia Pemeriksaan Tanah;

#### **VI. TUNTUTAN;**

Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan sebagaimana diuraikan di atas, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Cq. Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili dan memutuskan perkara *a quo* berkenan menjatuhkan putusan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan BATAL atau tidak SAH Keputusan Tata Usaha Negara, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao berupa Sertipikat Hak Milik Nomor:

Halaman 29 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



383/Desa Sanggaoen diterbitkan tanggal 10 Juni 2013 Surat Ukur Nomor: 213/ Sanggaoen/ 2013, tanggal 13 Mei 2013 , luas 650 M2 atas nama ROLAND NATALINO FANGGIDAE tersebut;

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor: 383/Desa Sanggaoen diterbitkan tanggal 10 Juni 2013 Surat Ukur Nomor: 213/ Sanggaoen/ 2013, tanggal 13 Mei 2013 , luas 650 M2 atas nama ROLAND NATALINO FANGGIDAE tersebut;

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

ATAU

Apabila Jika Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 26 Februari 2024 pada pokoknya:

**I. DALAM EKSEPSI;**

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui untuk itu;
2. Bahwa **Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (Kompetensi Absolut);**

Bahwa sebagaimana telah diuraikan Penggugat dalam gugatannya tersebut, Penggugat seharusnya menyelesaikan masalah ini melalui peradilan umum yaitu perkara perdata di Pengadilan Negeri Rote Ndao sampai perkara tersebut berkekuatan hukum tetap, sebab meskipun yang dijadikan objek sengketa dalam sengketa ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 00383/Sanggaoen/2013 an. Roland Natalino Fanggaldae, dimana pada awalnya merupakan hasil pemecahan sempurna dari Sertipikat Hak Milik Nomor 00325/Sanggaoen /2011 an. Thobias Lussie yang merupakan hasil pemecahan sempurna dari Sertipikat Hak Milik Nomor 00179/Sanggaoen/2006 an. Thobias



Lussie, tetapi terdapat perbedaan riwayat kepemilikan antara Pemilik Sertipikat dengan Penggugat yang didalilkan dalam posita gugatan penggugat angka 3 sampai dengan angka 5 sehingga seharusnya perkara ini tergolong sengketa kepemilikan yang termasuk dalam kewenangan absolut peradilan umum. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam beberapa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

Yurisprudensi MARI No. 88 K/TUN/1993, tanggal 7 September 1994 yang dikutip sebagai berikut:

*“Meskipun sengketa itu terjadi dari adanya surat keputusan pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum, oleh karena pokok sengketa cenderung atau lebih kental muatan hukumnya berkaitan dengan sengketa perdata atau kepemilikan yang lebih dulu harus dibuktikan, ketimbang segi prosedur penerbitan sertipikat a quo.”;*

Yurisprudensi MARI No. 16K/TUN/2000, tanggal 28 Februari 2000 yang dikutip sebagai berikut:

*“Bahwa gugatan mengenai sengketa kepemilikan adalah wewenang Peradilan Umum untuk memeriksanya.”;*

Yurisprudensi MARI No. 581 K/TUN/2005, tanggal 6 Maret 2007 yang dikutip sebagai berikut:

*“Bahwa dengan demikian dalam perkara ini masih terdapat masalah kepemilikan yang harus ditetapkan dahulu siapa yang berhak atas tanah yang diterbitkan obyek sengketa a quo yang merupakan kewenangan Pengadilan Negeri.”;*

Yurisprudensi MARI No. 88 K/TUN/1993, tanggal 7 September 1994 yang dikutip sebagai berikut:

*“Bahwa dengan demikian walaupun yang dipersoalkan dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi oleh karena masih terdapat sengketa kepemilikan yang*



*harus dibuktikan terlebih dahulu di Peradilan Umum tentang siapa yang paling berhak atas tanah dalam obyek sengketa, maka Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadilinya.”;*

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka sangat beralasan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tidak berwenang mengadili perkara *a quo* dan harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Peradilan Umum dalam gugatan perdata, karena proses penerbitan sertipikat tanah termasuk obyek sengketa adalah tindakan administratif yang bersumber dari segi hukum publik, sedangkan perolehan hak atas sertipikat tersebut berasal dari perbuatan hukum perdata;

3. **Gugatan Premature (*dilatoria exceptie*);**

Bahwa Penggugat belum selesai melakukan upaya banding administratif dalam hal ini penyelesaian keberatan atas penerbitan objek sengketa atau paling tidak mengajukan permohonan mediasi ke Kantor Pertanahan Rote Ndao sampai dengan saat ini sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Upaya banding administratif dimaksud yakni menempuh prosedur keberatan administrasi yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao atau Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud pasal 76 ayat 1 dan 2, pasal 77 ayat 2 dan pasal 78 ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2014, tentang Administrasi Pemerintahan.

Bahwa bila dicermati ketentuan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dijelaskan bahwa:

- 1) *Dalam hal suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara diberi wewenang oleh atau berdasarkan Peraturan*

Halaman 32 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



*perundang-undangan untuk menyelesaikan secara administratif sengketa Tata Usaha Negara tertentu, maka sengketa Tata Usaha Negara tersebut harus diselesaikan melalui upaya administratif yang tersedia;*

- 2) *Pengadilan baru berwenang memeriksa, memutuskan, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jika seluruh upaya administratif yang bersangkutan telah digunakan;*

Bahwa terkait dalil Gugatan pada halaman 7 angka 4 yang menyebutkan pada tanggal 29 November 2023 telah mengajukan Surat Keberatan Administrasi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Rote Ndao atas penerbitan Objek Sengketa tersebut, namun setelah kami telusuri dan amati Surat Keberatan Administrasi yang diajukan tidak memenuhi syarat sesuai dengan Pasal 3 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang menyebutkan bahwa:

*"Pengaduan yang disampaikan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:*

- a. *Identitas/legalitas pengadu yang meliputi:*

1. *Perorangan:*

- a) *fotokopi bukti identitas diri; atau*  
b) *surat kuasa dan fotokopi identitas pemberi dan penerima kuasa apabila dikuasakan*  
b) *fotokopi data pendukung atau bukti penguasaan/kepemilikan tanah pengadu;*  
c) *fotokopi data pendukung lainnya atas tanah objek Sengketa atau Konflik; dan*  
d) *uraian singkat kronologis Kasus.";*

Sehingga dalil Tergugat mengenai *esensi* gugatan penggugat prematur atau belum waktunya cukup beralasan hukum. Bahwa karena *esensi* gugatan prematur, sehingga karena hal tersebut di



atas mohon majelis hakim PTUN Kupang yang mengadili perkara ini untuk secara absolut menyatakan belum berwenang menerima, memeriksa, dan memutus perkara ini;

4. **Penggugat Tidak Mempunyai *Legal Standing* Terhadap Objek Sengketa;**

Bahwa dalil Penggugat dalam Gugatannya halaman 4 angka 2 pada intinya menyatakan bahwa Penggugat merasa dirugikan dengan perbuatan Tergugat yang secara serta merta, tidak prosedural, menerbitkan Objek Sengketa secara melawan Hak, sehingga dengan demikian akibat perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat kehilangan Hak atas tanah milik yang sah dan berkekuatan mengikat, serta mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan sah yaitu Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 1 September 2000 yang dibuat oleh Sakarias Lonak sebagai Penjual Pertama dengan Albert Nego Manafe sebagai Pembeli Pertama dan pada tanggal 15 Februari 2004 Albert Nego Manafe selaku Pembeli Pertama telah menjual kepada Penggugat sebagai Pembeli Kedua;

Dalil Gugatan Penggugat di atas tidak dapat membuktikan bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas bidang tanah yang telah dilekati objek Sengketa *a quo* yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 00383/Sanggaoen/ 2013 an. Roland Natalino Fanggaldae dimana pada awalnya merupakan hasil pemecahan sempurna dari Sertipikat Hak Milik Nomor 00325/Sanggaoen/2011 an. Thobias Lussie yang merupakan hasil pemecahan sempurna dari Sertipikat Hak Milik Nomor 00179/Sanggaoen/2006 an. Thobias Lussie, Penggugat hanya mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah berdasarkan Jual Beli dari pihak yang bukan sebagai pemilik sah dari bidang tanah tersebut dan tidak didukung oleh bukti yang kuat dan sah menurut Peraturan Perundang-undangannya berlaku; Dengan demikian Penggugat tidak memiliki Kepentingan langsung sebagaimana yang dipersyaratkan oleh ketentuan Pasal 53 ayat



(1) UU 9 Tahun 2004. Oleh karena itu, Penggugat sangat jelas tidak memiliki legal standing sebagai Penggugat dalam perkara *a quo* dan oleh karena itu demi hukum mohon dinyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

5. **Gugatan sudah lewat waktu atau daluwarsa (*Exceptio Temporis*);**

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatan halaman 5 Romawi IV angka 2 terkait Tenggang Waktu dan Upaya Administrasi bahwa Penggugat menyatakan baru mengetahui obyek sengketa telah bersertipikat pada saat persidangan persiapan dalam perkara nomor 47/G/2023/PTUN.Kpg tanggal 27 November 2023 dari Kronologi yang disampaikan Tergugat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara. Hal ini sangat tidak beralasan hukum, karena Penggugat terbukti sudah mengetahui bidang tanah telah terbit Objek Sengketa pada saat dilaksanakannya upaya penyelesaian sengketa secara kekeluargaan yang diselenggarakan oleh Camat Lobalain pada tanggal 17 Mei 2018 (kurang lebih 6 tahun lalu) berdasarkan laporan dari Penggugat dan dihadiri oleh Penggugat, Abednego Manafe, Zakharias Lonak, Thobias Lusi, Stefanus Lonak, Paulus Bolla, Yunus Bolla dan Edison Waluba dimana saat itu Thobias Lussie memperlihatkan Fotokopi Sertipikat Hak Milik nomor 179 (Sertipikat induk dari Objek Sengketa *a quo*/Objek Sengketa dari Perkara Nomor 47/G/2023/ PTUN.Kpg);

Dengan merujuk pada fakta hukum tersebut di atas, dalil Penggugat yang menyatakan baru mengetahui objek sengketa pada tanggal 27 November 2023 terbantahkan, Penggugat telah mengetahui bidang tanah telah terbit Objek Sengketa sejak kurang lebih 6 Tahun yang lalu sehingga sudah melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang PTUN menyebutkan bahwa:

Halaman 35 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



*"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara". Oleh karena itu Penggugat sudah tidak berhak/tidak dapat lagi mengajukan gugatan atas Sertipikat Hak Milik Nomor 00383/Sanggaoen/2013 an. Roland Natalino Fanggidae dimana pada awalnya merupakan hasil pemecahan sempurna dari Sertipikat Hak Milik Nomor 00325/Sanggaoen/2011 an. Thobias Lussie yang merupakan hasil pemecahan sempurna dari Sertipikat Hak Milik Nomor 00179/Sanggaoen /2006 an. Thobias Lussie, sehingga telah sangat jelas dan terbukti bahwa Gugatan Penggugat telah lewat waktu/Daluarsa;*

*Dengan demikian dalil-dalil yang disampaikan Penggugat, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, agar gugatan Penggugat dinyatakan ditolak dan atau/tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijk Verklaard*);*

## **II. DALAM POKOK PERKARA;**

1. Segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap termasuk dalam bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara;
3. Bahwa oleh karena perkara *a quo* sangat kental dengan sengketa kepemilikan atas tanah yang diatasnya telah dikeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara belum berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara *a quo* sebelum status kepemilikan atas tanah yang diatasnya diterbitkan Keputusan Tata Usaha Negara diperiksa, diputus dan diselesaikan oleh peradilan umum sebagai badan peradilan yang berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa kepemilikan atas tanah;

Halaman 36 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



Berdasarkan uraian pada bagian eksepsi maupun pokok perkara tersebut diatas, maka Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan Putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

**1. Dalam Eksepsi;**

- a. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;

**2. Dalam Pokok Perkara;**

- a. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;  
b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Tergugat II Intervensi telah mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 20 Maret 2024 pada pokoknya:

**I. DALAM EKSEPSI:**

**1. Bahwa gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa**, dapat Tergugat II Intervensi jelaskan sebagai berikut :

- 1.1 Bahwa secara limitative yuridis normative, PASAL 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menegaskan, bahwa “gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh (90) hari terhitung saat di-Terimanya atau di-Umumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut”;
- 1.2 Bahwa jika dicermati dari ketentuan PASAL 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 diatas, didalam Pasal tersebut tenggang waktu 90 hari itu, dihitung semenjak yang bersangkutan MENERIMA KTUN atau dihitung semenjak DI-UMUMKAN KTUN tersebut. Artinya ; salah satu unsur dalam Pasal tersebut harus terpenuhi, apakah itu Unsur MENERIMA KTUN atau Unsur Di-UMUM-kannya KTUN tersebut. Bahwa karena Penggugat bukanlah orang yang ditujukan oleh KTUN Objek Sengketa, maka Unsur Pasal 55



yang harus diterapkan terhadap Penggugat adalah Unsur DI-UMUMKAN KTUN tersebut

- 1.3 Bahwa oleh karena salah satu unsur dari Pasal 55 menetapkan bahwa 90 hari itu, dihitung juga dari semenjak DI-UMUMKAN dan Pengumuman itu ditujukan kepada umum atau kayalak ramai yaitu termasuk kepada Penggugat, dan faktanya Sertifikat Nomor : 179/Sanggaoen/2006 yang merupakan Sertifikat Induk dari KTUN objek sengketa di-UMUMKAN pada tahun 2006, sehingga dilihat dari fakta ini, maka gugatan Penggugat sudah KADALUWARSA;
- 1.4 Bahwa apabila tenggang waktu 90 hari pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak ditujukan secara langsung oleh KTUN itu, dihitung secara kasuistik sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi MARI Nomor : 5 K/TUN/1992 yaitu semenjak ia merasakan kepentingannya dirugikan dan sejak di ketahui oleh Penggugat tentang adanya KTUN objek sengketa tersebut, maka sesuai dengan fakta-faktanya dapat Tergugat II Intervensi jelaskan sebagai berikut:
- 1.5 Bahwa faktanya Penggugat sudah merasakan kepentingannya dirugikan, yaitu pada saat Penggugat mengumumkan melalui Radio Suara Malole Rote Ndao pada awal tahun 2018 dimana isi Pengumumannya ; “diminta kepada masyarakat Rote Ndao agar tidak melakukan transaksi dalam bentuk apapun atas tanah Penggugat yang terletak di Ledalehuk, Desa Sanggaoen, kecamatan Lobalain yang kini dikuasai oleh : 1. LASARUS PAH, 2. JEREMIAS F. FANGGIDAE, 3. ROLAND N. FANGGIDAE, 4. ALI NUGROHO, 5. HANNY A. FANGGIDAE 6. ANDREAS LELA, 7. ARKILAUS ADU”, dan kemudian ditindak lanjuti oleh Penggugat dengan melaporkan kami semua kepada Kepala Desa Sanggoen pada tahun 2018, sehingga pada tanggal 06

Halaman 38 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



Mei 2018 itu, beberapa orang telah dipanggil oleh Kepala Desa Sanggaoen untuk Pertemuan pada hari Rabu, tanggal 09 Mei 2018 sesuai dengan Surat Panggilan Nomor : 005 / 2022 / DS / 2018;

- 1.6 Bahwa faktanya Penggugat telah mengetahui adanya KTUN Objek Sengketa , pada hari Rabu, tanggal 09 Mei 2018 pada saat pertemuan tersebut, dimana dalam pertemuan itu, Kepala Desa bertanya kepada Tergugat II Intervensi, Apakah tanah yang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi sudah ada Sertifikatnya, dan dijawab oleh Tergugat II Intervensi bahwa tanah tersebut sudah ada Sertifikatnya dan Sertifikat tersebut di tunjukkan kepada semua yang hadir saat itu. Artinya Penggugat sudah mengetahui adanya KTUN Objek Sengketa semenjak tanggal 09 Mei 2018 tersebut;
- 1.7 Bahwa karena faktanya Penggugat sudah merasakan kepentingannya dirugikan pada awal tahun 2018 yaitu semenjak Penggugat mengumumkan lewat Radio Suara Malole Rote Ndao, dan juga faktanya Penggugat sudah mengetahui adanya KTUN Objek Sengketa semenjak tanggal 09 Mei 2018 pada pertemuan di Kantor Desa Sanggaoen, dan faktanya setelah 5 tahun baru Penggugat mengajukan gugatan, maka jelas dan terang sekali bahwa gugatan Penggugat sudah KADALUWARSA. Sehingga menurut hukum gugatan Penggugat haruslah dinyatakan Tidak Dapat Di-Terima;
- 1.8 Bahwa Penggugat dalam surat gugatannya dalam halaman 5 pada angka romawi IV poin 2, Penggugat mendalilkan bahwa "Penggugat baru mengetahui objek sengketa aquo pada saat persidangan persiapan dalam perkara Nomor 47/G/2023/PTUN.KPG pada tanggal 27 November 2023", dan seterusnya, bahwa secara tegas Tergugat II Intervensi membantah dan menyatakan bahwa dalil gugatan

Halaman 39 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



Penggugat ini adalah BOHONG yang dapat Tergugat II Intervensi jelaskan kembali sebagai berikut:

- 1.8.A Bahwa pada awal tahun 2018 Penggugat EFENDI YOSEANO mengumumkan melalui Radio Suara Malole yang ditujukan kepada masyarakat Rote Ndao bahwa tanahnya telah dikuasai oleh 1. LASARUS PAH, 2. JEREMIAS F. FANGGIDAE, 3. ROLAND N. FANGGIDAE, 4. ALI NUGROHO, 5. HANNY A. FANGGIDAE, 6. ANDREAS LELA, 7. ARKILAUS ADU;
- 1.8.B Bahwa kemudian pada tahun 2018 Penggugat EFENDI YOSEANO melaporkan masalah tersebut kepada Kepala Desa Sanggaoen, sehingga pada tanggal 06 Mei 2018 Kepala Desa Sanggaoen memanggil 1. EFENDI YOSEANO, 2. ABED NEGOMANAFE, 3. ZAKHRIAS LONAK, 4. THOBIAS LUSSIE, 5. AGUSTINUS LUSSIE, 6. DANIEL LENGGU, 7. INYO FANGGIDAE untuk menghadap pada Hari/Tanggal RABU, 09 Mei 2018 dan pada saat itu dihadiri juga oleh JEREMIAS F. FANGGIDAE;
- 1.8.C Bahwa dalam pertemuan di Kantor Desa pada hari Rabu, tanggal 09 Mei 2018 tersebut, Pj. Kepala Desa menanyakan kepada mereka menguasai tanah-tanah tersebut, "Apakah mereka sudah mempunyai Sertifikat atas tanah-tanah mereka ?", dan dijawab oleh INYO FANGGIDAE dan THOBIAS LUSSIE (Tergugat II Intervensi) bahwa mereka sudah mempunyai Sertifikat atas tanah-tanah a quo, kemudian JEREMIAS F. FANGGIDAE menunjukkan kepada semua yang hadir saat itu Sertifikat Nomor : 383 Tahun 2013 dan Sertifikat Nomor : 385 tahun

Halaman 40 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



2013 (KTUN objek sengketa) dan THOBIAS LUSSIE menunjukkan Sertifikat Nomor 381, yang mana Sertifikat-sertifikat tersebut merupakan pemecahan dari Sertifikat Induknya yaitu Sertifikat Nomor : 325/Sanggaoen/2011 dan Sertifikat Nomor : 325 Pecahan Sertifikat No. 179 Tahun 2006 dan foto copi Sertifikat Nomor : 179 Tahun 2006 ditunjukkan oleh THOBIAS LUSSIE kepada semua yang hadir saat itu, sehingga dari fakta ini, membuktikan bahwa Penggugat EFENDI YOSANO sudah mengetahui keberadaan KTUN objek sengketa itu semenjak tanggal 09 Mei 2018 pada saat pertemuan di Kantor desa Sanggaoen tersebut;

- 1.8.D. Bahwa fakta serupa juga sebagaimana yang telah disampaikan oleh Tergugat dalam surat jawabannya pada halaman 5 pada poin 5 DALAM EKSEPSI DALUWARSA-nya, dimana menurut Tergugat bahwa dalil Penggugat dalam halaman 5 angka Romawi IV pada poin 2 adalah Tidak Benar, karena Penggugat terbukti sudah mengetahui adanya KTUN objek sengketa pada saat dilaksanakannya upaya penyelesaian sengketa secara kekeluargaan yang diselenggarakan oleh Camat Lobalain pada tanggal 17 Mei 2018 (kurang lebih 6 tahun lalu) berdasarkan laporan dari Penggugat EFENDI YOSEANO, dimana saat itu THOBIAS LUSSIE telah memperlihatkan kepada semua yang hadir Sertifikat Hak Milik Nomor 179/Sanggaoen/2006 (Sertifikat Induk objek sengketa dari perkara Nomor : 47/G/2023/PTUN.KPG), dan ternyata Eksepsi DALUWARSA yang diajukan oleh TERGUGAT tersebut sama sekali Tidak Dibantah oleh Penggugat, silahkan lihat kembali seluruh isi

Halaman 41 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



dari PEPLIK Penggugat tidak ada satu poinpun yang membantah terhadap EKSEPSI DALUWARSA yang diajukan oleh Tergugat tersebut, dengan demikian menurut hukum bahwa TIDAK MEMBANTAH sama dengan MENGAKUI dan MENGAKUI atau PENGAKUAN didepan sidang merupakan bukti sempurna, oleh sebab itu telah terbukti bahwa benar-benar Gugatan Penggugat sudah KADALUWARSA, sehingga harus dinyatakan tidak dapat di-terima;

1.8.E Bahwa oleh sebab itu dari fakta-fakta sebagaimana uraian poin-poin tersebut diatas, maka telah terbukti bahwa dalil Penggugat EFENDI YOSEANO adalah merupakan dalil BOHONG, dan secara fakta dan hukum, telah terbukti secara sempurna bahwa gugatan Penggugat adalah sudah KADALUWARSA;

2. Bahwa **gugatan Penggugat adalah Prematur**, karena belum waktunya Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa perkara *a quo*, yang dapat Tergugat II Intervensi urai dan jelaskan berdasarkan fakta-fakta dan hukumnya sebagai berikut:

2.1 Bahwa faktanya, Pendaftaran Pengalihan Hak atas KTUN Objek Sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 383 Sanggaoen, Surat Ukur No. 213/Sanggaoen/2013, tanggal 13-5-2013, karena adanya atau didasarkan pada Akta Jual-Beli dari PPAT, GENESIA KHEREN ANGELY ELIM, SH., MKn. Nomor : 02 Tanggal 25 Maret 2021;

2.2 Bahwa oleh sebab itu dalam perkara ini, sebelum Membatalkan Serifikat Objek Sengketa, HARUS-lah terlebih dahulu di Batalkan Akta Jual Beli-nya, karena Akta Jual-Beli aquo merupakan sumber atau dasar dari Pendaftaran Pengalihan Hak dan Penerbitan Sertifikat Objek Sengketa;

Halaman 42 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



- 2.3 Bahwa menurut hukum, Akta Jual-Beli bukanlah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, melainkan merupakan Perjanjian para pihak dihadapan PPAT, dan menurut hukum PPAT bukanlah merupakan Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga yang mempunyai kewenangan untuk membatalkan Akta Jual-Beli adalah kewenangan dari Pengadilan Umum atau Perdata;
- 2.4 Oleh sebab itu menurut hukum gugatan Penggugat HARUS-lah dinyatakan tidak dapat diterima karena bersifat PREMATUR, sehingga telah melanggar KOMPETENSI ABSOLUTE, karena seharusnya gugatan Penggugat diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan umum untuk membatalkan Akta Jual-Beli, sebab Akta Jual-Beli merupakan dasar dari Pengalihan Hak dan Penerbitan atas Objek Sengketa !!! Dengan demikian telah ternyata bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah bersifat PREMATUR, sehingga menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat di-terima;
3. Bahwa **Penggugat tidak mempunyai Kepentingan (Legal Standing)** untuk menggugat Objek Sengketa yang dapat Tergugat II Intervensi jelaskan berdasarkan fakta-fakta dan hukumnya sebagai berikut:
- 3.1 Bahwa faktanya Penggugat tidak memiliki Alas Hak Kepemilikan yang relevan dengan tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa;
- 3.2 Bahwa karena faktanya Penggugat tidak memiliki Alas Hak Kepemilikan yang relevan dengan Tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa, oleh sebab itu menurut hukum Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa;
- 3.3 Bahwa karna faktanya Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa,

Halaman 43 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



maka menurut hukum, EFENDI YOSEANO tidak memiliki kualitas sebagai Penggugat untuk menggugat KTUN Objek Sengketa, dengan demikian menurut hukum gugatan Penggugat *a quo* haruslah di-nyatakan tidak dapat diterima;

3.4 Bahwa untuk dapat melihat adanya “suatu kepentingan atau nilai yang harus dilindungi oleh hukm” tersebut, maka harus ada hubungan antara “Penggugat yang bersangkutan” disatu pihak dengan KTUN objek sengketa” yang bersangkutan di lain pihak. Mengikuti pendapat dari INDRO HARTO, kami berpendapat bahwa ada 2 (dua) kriteria yang dapat dijadikan tolak ukur untuk menentukan adanya kepentingan Penggugat yaitu;

- A. Bahwa Penggugat haruslah orang atau badan hukum perdata yang Menguasai Tanah Secara Fisik, akan tetapi atas tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama orang lain, atau;
- B. Bahwa Penggugat adalah orang atau badan hukum perdata Yang Tidak Menguasai Tanah Secara Fisik, akan tetapi yang bersangkutan Mempunyai Surat-Surat yang berhubungan dengan tanah yang telah diterbitkan KTUN Objek Sengketa;

3.5 Bahwa dilihat dari pendapat INDRO HARTO sebagaimana uraian poin 3.5. A dan B diatas, dan ternyata Penggugat selain TIDAK PERNAH Menguasai tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa, dan ternyata juga Penggugat TIDAK MEMPUNYAI Surat-Surat yang berhubungan dengan tanah yang dilekati Objek Sengketa tersebut. Dengan demikian menurut hukum, Penggugat tidak mempunyai Kepentingan (*Legal Standing*) untuk menggugat KTUN (objek sengketa) *a quo*;

3.6 Bahwa faktanya juga, Penggugat tidak pernah mempunyai Surat Tanda Pembayaran Pajak atas tanah yang dilekati



KTUN Objek Sengketa, padahal Surat Tanda Pembayaran Pajak atas Tanah merupakan salah satu Surat yang berhubungan dengan tanah yang dilekati Objek Sengketa, selain Sertifikat, dengan demikian telah terbukti bahwa Penggugat benar-benar TIDAK MEMPUNYAI Kepentingan atau Legal Standing untuk menggugat KTUN Objek Sengketa aquo. Oleh sebab itu, gugatan Penggugat haruslah di-nyatakan tidak dapat di-terima;

4. **Bahwa gugatan Penggugat melanggar Kompetensi Absolute** yang dapat Tergugat II Intervensi jelaskan berdasarkan fakta-fakta dan hukumnya sebagai berikut :

- 4.1 Bahwa dari fakta-fakta berupa dalil gugatan Penggugat dan dari dalil bantahan Tergugat II Intervensi dalam perkara TUN ini, ternyata masih terdapat Sengketa Kepemilikan atas Tanah yang dilekati Objek Sengketa, antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, dimana Penggugat mendalilkan bahwa Tanah yang dilekati Objek Sengketa adalah miliknya, sedangkan Tergugat II Intervensi membantah dan dengan tegas mengatakan bahwa Tanah yang dilekati Objek Sengketa adalah milik dari Tergugat II Intervensi, dengan demikian faktanya dalam perkara TUN ini, masih terdapat sengketa Hak Milik antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi atas Tanah yang dilekati Objek Sengketa. Oleh sebab itu sebelum diuji keabsaan atas KTUN Objek Sengketa, haruslah terlebih dahulu diuji siapa diantara Penggugat dan Tergugat II Intervensi yang adalah pemilik sah atas tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa tersebut, dan yang mempunyai kewenangan untuk menguji hal tersebut, adalah Kompetensi Absolute dari Pengadilan Umum;
- 4.2 Bahwa karena faktanya dalam perkara ini masih terdapat sengketa Hak Milik antara Penggugat dan Tergugat II

Halaman 45 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



Intervensi terhadap Tanah yang dilekati Objek Sengketa, maka menurut hukum yaitu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 88 K / TUN/1993 tanggal 7-9-1994 yang secara jelas menyatakan “*meskipun sengketa terjadi dari adanya Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi dalam perkara tersebut Menyangkut Pembuktian Hak Kepemilikan Atas Tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut haruslah diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan Sengketa Perdata*”;

4.3 Bahwa menurut putusan Mahkamah Agung RI No. 93 K/TUN/1996 bahwa “*Sebelum ditetapkan apakah ada kesalahan atas penerbitan KTUN Objek Sengketa (sertifikat aquo), karena ada data yang keliru, maka terlebih dahulu untuk mengetahui apakah terdapat kekeliruan dalam hal Fisik tanah dan kepemilikan atas tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa, dimana hal tersebut diperlukan pemeriksaan dan ditetapkan terlebih dahulu oleh Pengadilan perdata*”. Dengan demikian menurut Mahkamah Agung dalam putusan No. 93 K/TUN/1996 gugatan Penggugat seperti ini, haruslah terlebih dahulu diajukan pada Pengadilan perdata;

5. **Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*)** yang dapat Tergugat II Intervensi jelaskan berdasarkan fakta-faktanya sebagai berikut:

5.1 Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki tanah dengan ukuran 125 M X 25 M = 3125 M<sup>2</sup>, bahwa dilihat dari ukuran tanah 125 X 25 tersebut, membuktikan tanah tersebut **berbentuk PERSEGI EMPAT PANJANG**, namun dilihat gugatan Penggugat yang ditujukan kepada lima (5) buah Sertifikat yaitu Sertifikat No. 381/Sanggaoen/2013 dalam Perkara No. 63/G/2023/PTUN. KPG, Sertifikat No. 383/Sanggaoen/2013 dalam Perkara No. 61/G/2023/PTUN.

Halaman 46 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



KPG, Sertifikat No. 385/Sanggaoen/2013 dalam Perkara No. 61/G/2023/PTUN. KPG, Sertifikat No. 322/Sanggaoen/2013 dalam Perkara No. 60/G/2023/PTUN. KPG serta Sertifikat No. 324/Sanggaoen/2013 dalam Perkara No. 59/G/2023/PTUN. Kpg, ternyata jika lima (5) buah Sertifikat tersebut digabung menjadi satu (1), maka bentuknya adalah SIKSAK atau TIDAK BERATURAN, sehingga bentuk tanah dalam gugatan Penggugat adalah TIDAK COCOK dengan bentuk tanah dilapangan, sehingga membuktikan bahwa gugatan Penggugat adalah KABUR (*Obscuur Libel*), dimana fakta akan terbukti pada saat sidang Pemeriksaan Setempat;

- 5.2 Bahwa gugatan Penggugat juga KABUR (*Obscuur Libel*), dapat dilihat juga dari dalil Penggugat yang mendalilkan bahwa "Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 383/Sanggaoen/ 2013 atas nama ROLAD NATALINO FANGGIDAE Tanpa ALAS HAK yang SAH", dimana faktanya Penggugat tidak menguraikan secara terang dan jelas tentang ALAS HAK yang TIDAK SAH itu seperti apa, karena faktanya Tergugat menerbitkan Sertifikat Nomor : 383/Sanggaoen/2013 atas nama ROLAND NATALINO FANGGIDAE tersebut, telah berdasarkan ALAS HAK yang SAH yaitu berdasarkan berdasarkan AKTA JUAL-BELI dari Pejabat Pembuat Akta Tanah GENESIA KHEREN ANGELY ELIM, SH., MKn Nomor : 02 / 2021, pada hari Kamis, Tanggal 25 Maret 2021, dengan demikian adalah jelas sekali bahwa gugatan Penggugat benar-benar KABUR (*Obscuur Libel*), sehingga menurut hukum gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat di-Terima;

## II. DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan pada bagian EKSEPSI, secara mutatis mutandis dianggap dipakai kembali dan merupakan satu

Halaman 47 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



kesatuan dengan POKOK PERKARA dengan uraian dan penjelasannya sebagai berikut :

1. Bahwa pada prinsipnya secara tegas Tergugat II Intervensi membantah dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, karena gugatan Penggugat sama sekali tidak memiliki unsur RECHTELIJKE GROND dan unsur RECHTS GROND, padahal kedua unsur tersebut merupakan CONDITIO SINE CUANON yang wajib dipenuhi oleh Penggugat didalam membuat gugatannya, dimana hal ini dapat Tergugat II Intervensi jelaskan sebagai berikut:
  - 1.1 Bahwa faktanya, Penggugat tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa, karena faktanya Tergugat II Intervensi memperoleh dan menguasai tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa dengan cara membeli dari pemilik aslinya THOBIAS LUSSIE sesuai dengan Akta PPATS DAUT DANIEL BESSIE, Spd, Kecamatan Lobalain Nomor : 42/213, Tanggal 28 Oktober 2013, dengan demikian dari fakta-fakta ini, terbukti Penggugat tidak memiliki Hubungan Hukum dengan tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa atau dengan kata lain ; Penggugat bukanlah pemilik atas tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa tersebut;
  - 1.2 Bahwa lagi pula faktanya, Penggugat sama sekali tidak pernah membayar pajak atas tanah yang dilekati Objek Sengketa, fakta ini membuktikan bahwa Penggugat tidak memiliki Hubungan Hukum dengan tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa atau dengan kata lain Penggugat bukanlah pemilik atas tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa;
  - 1.3 Bahwa faktanya, Penggugat tidak pernah sedetikpun menguasai baik secara FISIK maupun secara ADMINISTRASI atas tanah yang dilekati KTUN Objek

Halaman 48 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



Sengketa, fakta ini membuktikan bahwa Penggugat tidak memiliki Hubungan Hukum dengan tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa, atau dengan kata lain Penggugat bukanlah pemilik atas tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa;

- 1.4 Bahwa karena faktanya, Penggugat tidak memiliki Hubungan Hukum baik secara FISIK maupun secara ADMINISTRASI dengan tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa, maka otomatis pula menurut hukum gugatan Penggugat menjadi tidak memiliki baik unsur RECHTELIJKE GROND maupun unsur RECHTS GROND-nya, karena itu menurut hukum, gugatan Penggugat *a quo* haruslah di-TOLAK untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya di-nyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa Penggugat mendalilkan, Penggugat memperoleh tanah dengan cara membelinya dari ABETNEGO MANAFE, dalil ini dapat Tergugat II Intervensi bantah dengan argumentasi berdasarkan fakta dan hukumnya sebagai berikut:
  - 2.1 Bahwa Jual-Beli antara ABETNEGO MANAFE dan Penggugat adalah Jual-Beli yang melanggar hukum, karena mereka melakukan Jual-Beli atas barang milik orang lain, sehingga menurut ketentuan PASAL 1471 KUH. Perdata, Jual-Beli tersebut adalah BATAL Demi Hukum;
  - 2.2 Bahwa fakta hukumnya, ABEDNEGO MANAFE sedetikpun tidak pernah menguasai baik secara FISIK maupun secara ADMINISTRASI atas tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa, sehingga bagaimana mungkin bisa terjadi Jual-Beli antara ABEDNEGO MANAFE dan Penggugat EFENDI YOSEANO atas tanah yang dilekati Objek Sengketa;
  - 2.3 Bahwa faktanya lagi, Jual-Beli yang dilakukan oleh ABEDNEGO MANAFE dan Penggugat EFENDI YOSEANO



adalah merupakan Jual-Beli dibawah tangan yang tidak diketahui baik oleh PPAT maupun oleh PPAT-S, sehingga Jual-Beli tersebut, merupakan Jual-Beli tanah yang tidak sah karena penjualnya ABEDNEGO MANAFE tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa dan ABEDNEGO MANAFE tidak memiliki bukti-bukti surat yang berkaitan dengan tanah yang dilekati Objek Sengketa tersebut, sehingga menurut hukum Jual-Beli tersebut merupakan Jual-Beli barang milik orang lain atau Jual-Beli yang mengandung ITIKAD BURUK;

2.4 Bahwa karena faktanya baik ABEDNEGO MANAFE maupun Penggugat EFENDI YOSEANO bukan pemilik atas tanah yang dilekati KTUN Objek Sengketa, maka menurut hukum Penggugat EFENDI YOSEANO tidak memiliki LEGAL STANDING untuk menggugat KTUN Objek Sengketa atau dengan kata lain EFENDI YOSEANO tidak bisa memiliki kualitas sebagai Penggugat untuk menggugat KTUN Objek Sengketa, oleh sebab itu menurut hukum gugatan Penggugat haruslah di-TOLAK untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat di-terima;

2.5 Bahwa lagi pula faktanya, proses terhadap KTUN Objek Sengketa sudah berjalan sesuai prosedur dan hukum yang benar dan sudah berlangsung selama 18 tahun terhitung semenjak terbitnya Sertifikat Induknya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 179 Desa Sanggaoen, Surat Ukur No. 28/Sanggaoen/2006, Tanggal 15-06-2006, sehingga menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyatakan "*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka*

Halaman 50 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



*pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut". Artinya menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) dari PP Nomor 24 Tahun 1997 ini adalah Penggugat EFENDI YOSEANO sudah TIDAK DAPAT lagi menuntut pelaksanaan haknya mengenai penguasaan tanah oleh Tergugat II Intervensi, maupun terhadap penerbitan sertifikat a quo (KTUN Objek Sengketa) oleh Tergugat, karena gugatan/tuntutan Penggugat ini sudah KADALUWARSA setelah melewati tenggang waktu 5 (lima) tahun sejak terbitnya KTUN Objek Sengketa tersebut;*

3. Bahwa inti dari seluruh gugatan Penggugat yang tak menentu arahnya, Tergugat II Intervensi dalil Penggugat dalam halaman 20 pada poin 18 dimana pada intinya Penggugat mendalilkan bahwa "Perbuatan Tergugat yang telah menerbitkan objek sengketa yang berada diatas tanah Penggugat, adalah TANPA ALAS HAK YANG SAH". Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang NGAWUR dan KABUR dan yang tidak bisa dibuktikan ini, dapat Tergugat II Intervensi bantah dan jelaskan sebagai berikut:

- 3.1 Bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 383/Sanggaoen/2013 atas nama ROLAND NATALINO FANGGIDAE oleh Tergugat, sudah melalui tahapan prosedur yang benar dan telah berdasarkan ALAS HAK YANG SAH, yaitu dimulai dengan Permohonan Pemecahan oleh pemiliknya THOBIAS LUSSIE terhadap Sertifikat

Halaman 51 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



Induknya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor :  
325/Sanggaoen/2011;

3.2 Bahwa setelah melewati semua proses administrasinya, kemudian Tergugat turun lapangan untuk mengadakan Pengukuran Pemecahan, sehingga terbitlah Sertifikat-Sertifikat Pemecahannya termasuk Sertifikat Hak Milik Nomor 383/Sanggaoen/2013 (objek sengketa) dan Sertifikat-Sertifikat pecahan tersebut masih tercatat atas nama pemiliknya THOBIAS LUSSIE;

3.3 Bahwa kemudian Sertifikat Hak Milik Nomor : 383/Sanggaoen/2013 (objek sengketa) di jual oleh pemiliknya THOBIAS LUSSIE kepada ROLAND NATALINO FANGGIDAE (Tergugat II Intervensi) sebagaimana yang ternyata dari AKTA JUAL-BELI Nomor : 02 / 2021, Pada hari Kamis tanggal 25 Maret 2021 dari PPAT GENESIA KHEREN ANGELY ELIM, SH., M.Kn;

3.4 Bahwa selanjutnya berdasarkan AKTA JUAL-BELI Nomor : 02 / 2021 tersebut, di mohonkan Pendaftaran Peralihan Hak kepada Tergugat untuk dibalik nama dari atas nama THOBIAS LUSSIE menjadi atas nama ROLAND NATALINO FANGGIDAE, dengan demikian faktanya terbukti secara hukum, bahwa Proses Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 383/Sanggaoen/2013 (objek sengketa) atas nama ROLAND N. FANGGIDAE, adalah sudah sesuai dengan Prosedur yang benar dan telah berdasarkan ALAS HAK yang SAH. Dengan demikian dalil-dalil Penggugat yang NGAWUR dan KABUR dan yang tidak bisa dibuktikananya tersebut, kiranya di tolak saja oleh Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

4. Bahwa yang tak kalah pentingnya, dimana Penggugat memiliki bukti-bukti otentik, padahal telah ternyata bukti-bukti Penggugat

Halaman 52 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



hanya berupa Surat-Surat Pernyataan yang dibuat dibawah tangan secara sepihak, Pertanyaan hukumnya Coba Penggugat melalui kuasa hukumnya tolong menjelaskan menurut hukum “Yang dimaksud dengan Surat-Surat atau Dokumen otentik itu seperti apa saja, dan harus dibuat oleh siapa dan/atau harus didepan siapa, silahkan Penggugat jelaskan dan buktikan di sidang Pembuktian nanti, karena menurut dalil Penggugat, bahwa Sertifikat objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat dan AKTA JUAL-BELI yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar penerbitan Sertifikat objek sengketa bukanlah bukti otentik dan bukanlah ALAS HAK YANG SAH sebagaimana ternyata dari dalil gugatan Penggugat poin 18 dalam halaman 20 tersebut”;

Demikianlah Jawaban dari Tergugat II Intervensi yang dapat disampaikan dihadapan Majelis Hakim memeriksa dan perkara ini, untuk dipertimbangkan dan diputuskan dengan Amarnya yang berbunyi sebagai berikut:

**1. Dalam Eksepsi:**

Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

**2. Dalam Pokok Perkara:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul karena perkara ini;

Penggugat mengajukan replik atas jawaban Tergugat secara tertulis pada tanggal 4 Maret 2024 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertulis pada tanggal 20 Maret 2024;

Penggugat mengajukan replik atas jawaban Tergugat II Intervensi secara tertulis pada tanggal 27 Maret 2024 dan terhadap replik Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Tergugat II Intervensi mengajukan duplik tertulis pada tanggal 3 April 2024;

Penggugat tidak mengajukan alat bukti berupa bukti surat/bukti elektronik meskipun telah diberikan kesempatan yang patut untuk itu;

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-7, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor : 383/Desa Sanggaoen, terbit tanggal 10 - 06 - 2013, atas nama Roland Natalino Fanggidae (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Surat Ukur Nomor 213/Sanggaoen/2013, tanggal 13-5-2013, Luas 650 Meter Persegi, penunjukan batas-batas oleh Thobias Lussie (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Akta Jual Beli Nomor: 43/2013 tanggal 6 November 2013 yang dibuat dihadapan Daud Daniel Bessie, S.Pd., PPATS dengan daerah kerja Kabupaten Rote Ndao beserta sebagian lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli) dan sebagian lampiran lainnya yaitu Kartu Tanda Penduduk atas nama Thobias Lussie, Kartu Tanda Penduduk atas nama Magdalena Lussie-Bilik, Kartu Tanda Penduduk atas nama Jeremias Felix Fanggidae dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011(fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4. Bukti T-4 : Gambar Ukur, Lokasi: Desa Sanggaoen, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Pemohon atas nama Thobias Lussie, tanggal permohonan 27 - 10 - 2005 (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 54 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T-5 : Gambar Ukur Nomor 137-140/Tahun 2011, tanggal permohonan 09-09-2011, tanggal pengukuran 09-09-2011 (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Surat Ukur Nomor : 28 / Sanggaoen / 2006, tanggal 16 - 06 - 2006, Luas 5.980 M2, penunjukan batas-batas oleh Thobias Lussie (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7 : Kesimpulan Penyelesai Masalah Tanah Di Ledalehuk Desa Sanggaoen Kecamatan Lobalain Antara Bapak Efendi Yoseano, Abednego Manafe, Zakharias Lonak dan Thobias Lusi Nomor : 593/251/KCL/2018, tanggal 17 Mei 2018 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

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-6, sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Intv-1 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 383/Desa Sanggaoen, tanggal 10-06-2013, Surat Ukur Nomor 213/Sanggaoen/2013, tanggal 13-5-2013, Luas 650 M2, atas nama Roland Natalino Fanggidae (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T.II.Intv-2 : Akta Jual Beli Nomor: 02/2021 tanggal 25 Maret 2021 yang dibuat dihadapan Genesia Kheren Angely Elim, S.H., M.Kn., PPAT dengan daerah kerja Kabupaten Rote Ndao (fotokopi sesuai dengan asli salinan);
3. Bukti T.II.Intv-3 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2015, atas nama wajib pajak Jeremias F. Fanggidae beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 55 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Bukti T.II.Intv-4 : Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 503/IMB-53/DPMPTSP 5.1, tanggal 11 Juni 2021, beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5. Bukti T.II.Intv-5 : Surat Pj. Kepala Desa Sanggaoen Nomor: 005/222/DS/2018, tanggal 06 Mei 2018, Perihal: Panggilan menghadap (fotokopi sesuai dengan fotokopi stempel basah);
6. Bukti T.II.Intv-6 : Surat Keterangan Nomor: 440/118/DS/2024 tanggal 24 April 2024 (fotokopi sesuai dengan asli) beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

Penggugat tidak mengajukan saksi dan ahli meskipun telah diberikan kesempatan yang patut untuk itu;

Tergugat tidak mengajukan saksi dan ahli meskipun telah diberikan kesempatan yang patut untuk itu;

Tergugat II Intervensi tidak mengajukan saksi dan ahli meskipun telah diberikan kesempatan yang patut untuk itu;

Penggugat tidak mengajukan kesimpulannya meskipun telah diberikan kesempatan yang patut untuk itu sedangkan Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 4 Juni 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 dan jawaban Tergugat telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 383/Desa Sanggaoen, tanggal 10-06-2013, Surat Ukur Nomor 213/Sanggaoen/2013, tanggal 13-5-2013, Luas 650 M2, atas nama Roland Natalino Faggidae (*vide* Bukti T.II.Intv-1);

Halaman 56 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi dan pokok perkara:

**I. Eksepsi;**

- Eksepsi Tergugat:
  1. Eksepsi mengenai Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (Kompetensi Absolut);
  2. Eksepsi mengenai Gugatan Prematur (*Dilatoria Exceptie*);
  3. Eksepsi mengenai Penggugat tidak mempunyai Legal Standing terhadap Objek Sengketa;
  4. Eksepsi mengenai Gugatan sudah lewat waktu atau daluwarsa (*Exceptio Temporis*);
- Eksepsi Tergugat II Intervensi:
  1. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat telah Kadaluwarsa;
  2. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat adalah Prematur;
  3. Eksepsi mengenai Penggugat tidak mempunyai Kepentingan (*Legal Standing*);
  4. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat melanggar Kompetensi Absolut;
  5. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*);

Menimbang, bahwa Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi Tergugat mengenai mengenai Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing* terhadap Objek Sengketa dan Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak mempunyai Kepentingan (*Legal Standing*) sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya yang pada pokoknya yaitu penerbitan Objek Sengketa *a quo* oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian yang nyata dan hilangnya hak-hak Penggugat, sebab Penggugat adalah merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas kurang lebih 3.125 M2 (tiga ribu seratus dua puluh lima meter persegi) atau dengan ukuran 125 X 25 M2 yang diperoleh berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli tertanggal 01 September 2000 dan Kwitansi Pembayaran Sebidang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah tanggal 15 Februari 2004 sehingga dengan demikian Penggugat selaku Pembeli secara beritikad baik dan sah pula didukung dengan bukti-bukti yang sah dan sempurna yang berkekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan dalam jawabannya yang pada pokoknya yaitu Penggugat hanya mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah berdasarkan Jual Beli dari pihak yang bukan sebagai pemilik sah dari bidang tanah tersebut dan tidak didukung oleh bukti yang kuat dan sah menurut Peraturan Perundang-undangnya berlaku sehingga Penggugat tidak memiliki Kepentingan langsung sebagaimana yang dipersyaratkan oleh ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan dalam jawabannya yang pada pokoknya yaitu Penggugat tidak pernah Menguasai tanah yang dilekati Objek Sengketa, Penggugat tidak mempunyai Surat-Surat yang berhubungan dengan tanah yang dilekati Objek Sengketa tersebut serta Penggugat tidak pernah mempunyai Surat Tanda Pembayaran Pajak atas tanah yang dilekati Objek Sengketa, padahal Surat Tanda Pembayaran Pajak atas Tanah merupakan salah satu surat yang berhubungan dengan tanah yang dilekati Objek Sengketa, selain Sertifikat, sehingga dengan demikian telah terbukti bahwa Penggugat benar-benar Tidak Mempunyai Kepentingan atau Legal Standing untuk menggugat Objek Sengketa *a quo*.

Menimbang, bahwa perbedaan pendapat antara Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas, pada dasarnya merupakan perbedaan pendapat hukum mengenai *legal standing* Penggugat untuk mengajukan Gugatan *a quo*, sebagaimana diatur 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, yang berbunyi:

*"Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu*

Halaman 58 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;*

Menimbang, bahwa ketentuan di atas selaras dengan adagium tanpa adanya kepentingan tidak akan ada gugatan (*no interest, no action atau point d’interet, point d’action*), yang mana menurut Indroharto (dalam Buku: Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 2003, hal. 37), pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara mengandung dua arti:

1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum;
2. Kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa kepentingan sebagai nilai yang harus dilindungi secara hukum adalah suatu nilai yang mendapat pengaruh atau dinilai secara layak dapat diperkirakan menguntungkan atau merugikan yang timbul akibat dikeluarkannya suatu keputusan tata usaha negara atau ditolaknya suatu keputusan tata usaha negara. Kepentingan proses adalah tujuan yang hendak dicapai dengan gugatan atau dengan kata lain maksud diselenggarakannya proses oleh pengambil inisiatif perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian pengujian kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan *a quo* mesti didasarkan atas ada atau tidaknya nilai kerugian Penggugat yang harus dilindungi secara hukum sebagai akibat terbitnya objek sengketa dan tujuan yang hendak dicapai Penggugat dengan proses gugatan *a quo*;

Menimbang, bahwa Objek Sengketa *a quo* (*vide* Bukti T.II.Intv-1 ), ialah tindakan hukum Tergugat yang berupa pendaftaran hak atas tanah, yang berarti termasuk keputusan yang ditujukan kepada perorangan (*persoongericht beschikkingen*), yaitu Roland Natalino Fanggidae, yang disertai akibat/hubungan hukum terhadap kebendaaan (*met zakelijke werking*), yaitu tanda bukti hak milik atas bidang tanah bagi Roland Natalino Fanggidae, oleh karenanya untuk membuktikan adanya kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh terbitnya Objek Sengketa *a quo*, baik dari segi nilai-nilai yang harus dilindungi hukum maupun dari segi tujuan yang



hendak dicapai Penggugat dengan gugatan *a quo*, tidak dapat langsung dikaitkan dengan Objek Sengketa *a quo*, melainkan mestilah dilihat terlebih dahulu mengenai ada atau tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan bidang tanah sebagaimana dimaksud Objek Sengketa *a quo*, pada saat atau sebelum Objek Sengketa tersebut diterbitkan;

Menimbang, bahwa melalui pemeriksaan persidangan diperoleh fakta-fakta maupun fakta-fakta hukum yang berkaitan dengan perbedaan pendapat mengenai kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan ini, sebagai berikut:

1. bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya Penggugat memperoleh bidang tanah dari Albert Nego Manafe dengan ukuran 125x25 dengan luas 3.125 meter persegi dengan harga Rp6.000.000,00 (Enam juta rupiah) dengan batas-batas yaitu Utara berbatasan dengan Martence Suwongto, Selatan berbatasan dengan Stefanus Lonak, Timur berbatasan dengan Stefanus Lonak, Barat berbatasan dengan Jalan Raya Baa-Busa Langga (*vide* Gugatan pada halaman 10), namun Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti berupa surat, bukti elektronik, saksi maupun ahli sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 100 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa berdasarkan Objek Sengketa *a quo* (*vide* Bukti T.II.Intv-1, sebagaimana berkesesuaian dengan Bukti T-1) diketahui tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa semula atas nama Thobias Lussie yang berasal dari pemecahan bidang tanah yang terletak di Desa Sanggaoen, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Provinsi Nusa Tenggara Timur sehingga diperoleh bidang tanah hasil pemecahan seluas 650 meter persegi (*vide* Bukti T.II.Intv-1, Bukti T-2);
3. Bahwa Thobias Lussie telah menjual bidang tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa kepada Jeremias Felix Fanggidae pada tanggal 21 Agustus 2012 dengan harga sejumlah



Rp10.000.000,00 (Sepuluh juta rupiah) (*vide* Bukti T.II.Intv-3) dan kegiatan peralihan atau pemindahan hak atas tanah berupa jual beli tersebut tersebut juga telah dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dengan Daerah Kerja Kabupaten Rote Ndao pada tanggal 6 November 2013 (*vide* Bukti T-3) dan telah tercatat pada Halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya pada Objek Sengketa (*vide* Bukti T.II.Intv-1, sebagaimana berkesesuaian dengan Bukti T-1);

4. Bahwa Jeremias Felix Fanggidae telah menjual bidang tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa kepada Roland Natalino Fanggidae (Tergugat II Intervensi) dengan harga sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) (*vide* Bukti T.II.Intv-2) yang telah dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT) dengan Daerah Kerja Kabupaten Rote Ndao pada tanggal 25 Maret 2021 (*vide* Bukti T.II.Intv-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat tidak dapat menghadirkan bukti-bukti yang relevan yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum Penggugat dengan Objek Sengketa sehingga kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan tidak dapat dibuktikan secara nyata;
2. Bahwa Penggugat tidak menghadirkan bukti-bukti yang menyatakan bidang tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa seluas 650 meter persegi berada di dalam tanah milik Penggugat seluas 3.125 meter persegi;
3. Bahwa tidak adanya fakta hukum yang menunjukkan bidang tanah yang dimaksud objek sengketa *a quo* merupakan bidang tanah milik Penggugat berdasarkan putusan pengadilan yang berwenang dan berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat menghadirkan bukti-bukti yang menerangkan lokasi, batas-batas dan luas bidang tanah



milik Penggugat berada di bidang tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa, belum adanya putusan pengadilan yang berwenang yang menyatakan sah jual beli antara Albert Nego Manafe dengan Penggugat dan belum adanya putusan pengadilan yang berwenang yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah yang dimaksud dalam Objek Sengketa, maka tidak terdapat alasan hukum untuk menyatakan Penggugat memiliki hubungan hukum dengan bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Objek sengketa sehingga tidak terdapat kerugian Penggugat sebagai akibat diterbitkannya Objek Sengketa *a quo* baik dari segi nilai-nilai yang harus dilindungi hukum maupun dari segi tujuan yang hendak dicapai dengan gugatan *a quo*, sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi Tergugat mengenai Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing* terhadap Objek Sengketa dan Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Penggugat tidak mempunyai Kepentingan (*Legal Standing*) yang mana kedua eksepsi tersebut dikategorikan sebagai Eksepsi mengenai kepentingan (*legal standing*), beralasan hukum untuk dinyatakan diterima;

Menimbang, bahwa oleh Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kepentingan beralasan hukum untuk dinyatakan diterima maka eksepsi-eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang selebihnya tidak perlu lagi dipertimbangkan;

## **II. Pokok Perkara;**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kepentingan diterima, maka terhadap pokok perkara tidak relevan lagi dipertimbangkan, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak diterima, Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dihukum membayar biaya perkara sejumlah yang tercantum dalam amar Putusan ini sebagaimana



ketentuan Pasal 110 dan Pasal 112 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha;

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, sedangkan terhadap alat bukti yang lainnya tetaplah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan 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, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

#### **MENGADILI:**

##### **I. Eksepsi:**

Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Kepentingan;

##### **II. Pokok Perkara:**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp452.000,00 (Empat ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Halaman 63 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



# 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 **11 Juni 2024**, oleh kami **H. Eri Elfi Ritonga S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **Harsya Mahdi, 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 **Selasa**, tanggal **25 Juni 2024** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **Debora S. Anduwacu, S.H.**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, serta dihadiri para pihak;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Ttd.

Ttd.

HARSYA MAHDI, S.H.

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

Ttd.

SPYENDIK BERNADUS BLEGUR, S.H.

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

DEBORA S. ANDUWACU, S.H.

Halaman 64 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/G/2023/PTUN.KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### RINCIAN BIAYA PERKARA:

– Pendaftaran	:	Rp30.000,00
– ATK	:	Rp250.000,00
– PNBP	:	Rp30.000,00
– Panggilan	:	Rp112.000,00
– Meterai	:	Rp20.000,00
– Redaksi	:	<u>Rp10.000,00</u>
– Jumlah	:	Rp452.000,00
– Terbilang	:	(Empat ratus lima puluh dua ribu rupiah);

Halaman 65 dari 65 halaman Putusan Nomor 61/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)