



**P U T U S A N**  
**NOMOR : 24/G/2020/PTUN-KPG**

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara pada tingkat pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini, dalam sengketa antara : -----

Nama : **Dra. ARIANY DIANA PAULUS** ; -----  
Kewarganegaraan : Indonesia ; -----  
Pekerjaan : Guru ; -----  
Tempat Tinggal : RT. 011, RW. 005, Kelurahan Oepura,  
Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi  
Nusa Tenggara Timur ; -----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : -----

1. SIMSON LASI, SH.,MH ; -----
2. MARTHEN DILLAK, SH.,MH ; -----

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia,  
pekerjaan Advokat, beralamat di Kantor  
Pengacara “SL & PARTNERS” Jalan P.A.  
Manafe No. 7, Kelurahan Kayu Putih,  
Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi  
Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tanggal 1 April 2020 ; -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai  
**PENGGUGAT** ; -----

M e l a w a n



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Tempat Kedudukan : Jalan Frans Seda No. 72, Kota Kupang ; -----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : -----

1. MIKAEL AGUNG MELBURAN, SH., jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang ; ---

2. RININTA DIANAWATI, SH., jabatan Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang ; -----

3. CHAROLINE K. PADAKA, SH., jabatan Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang ; -----

Ketiganya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Kupang Jalan Frans Seda No. 72, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : MP.02.01/431-53.71/IV/2020 Tanggal 22 April 2020 ; -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**

2. Nama : **FERNANDU GONTAY** ; -----

Kewarganegaraan : Indonesia ; -----

Pekerjaan : Wiraswasta ; -----

Tempat Tinggal : Jalan Sriwijaya No. 9, RT.004, RW.002, Kelurahan Lai Lai Besi Kopan, Kecamatan Kota

Halaman 2 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara

Timur ; -----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : -----

1. MARTHEN L. BESSIE, S.H ; -----

2. ADI KRISTINTEN BULLU, S.H ; -----

3. JOSEPH HUTAPARA PASAAR, S.H.,M.H ;

Ketiganya berkewarganegaraan Indonesia,

pekerjaan Advokat / Penasihat Hukum,

beralamat Kantor di Jalan Frans Seda No. 14

A Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan

Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara

Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus

tanggal 7 Mei 2020 ; -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai

**TERGUGAT II INTERVENSI** ; -----

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

- Gugatan Penggugat tertanggal 6 April 2020 yang telah diperbaiki  
tanggal 30 April 2020 ; -----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 24 /  
PEN-DIS / 2020 / PTUN-KPG tanggal 13 April 2020 tentang Lolos  
Dismissal ; -----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 24 /  
PEN-MH / 2020 / PTUN-KPG tanggal 13 April 2020 tentang  
Penunjukan Majelis Hakim ; -----

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara  
Kupang Nomor : 24 / PEN-PP / 2020 / PTUN-KPG tanggal 15 April  
2020 tentang Pemeriksaan Persiapan ; -----

Halaman 3 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 24/PEN-HS/2020/PTUN-KPG tanggal 30 April 2020 tentang Hari dan Tanggal Persidangan Pertama ; -----
- Putusan Sela Nomor : 24/G/2020/PTUN-KPG tanggal 13 Mei 2020 tentang Masuknya Tergugat II Intervensi ; -----
- Berkas perkara dan bukti-bukti surat ; -----
- Telah mendengar keterangan Saksi dan Ahli di persidangan ; -----

## TENTANG DUDUK SENGKETANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 6 April 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang pada tanggal 6 April 2020 dan telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 30 April 2020 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut : -----

### A. OBJEK GUGATAN : -----

Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 3473, Tanggal 23 Juni 2016, nama Pemegang hak HARRIS ADBUL DJOE, HANS SA'U dan ERNDS SA'U yang sudah beralih kepada MERCHESS GONTAI dengan Surat Ukur Nomor : 347 / Oepura / 2015, tanggal 26 November 2015, luas 835 M<sup>2</sup>, terletak di RT.018.A/RW.008, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa - Kota Kupang ; -----

### B. DASAR ATAU ALASAN GUGATAN : -----

Bahwa yang menjadi dasar atau alasan Penggugat mengajukan Gugatan adalah : -----

#### I. Kepentingan Penggugat : -----

1. Bahwa Penggugat adalah warga Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, menempatkan Kepala

Halaman 4 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Kota Kupang, sebagai  
Tergugat, karena telah melakukan sertifikasi tidak sah atas  
tanah milik Penggugat yang telah mempunyai Sertipikat Hak  
Milik dahulunya adalah Nomor : 2520, tanggal 10 Maret  
1999, atas Nama Dra. ARIANY DIANA PAULUS Surat  
Ukur Nomor : 80/OPR/1999, tanggal 8 Maret 1999, luas 835  
M<sup>2</sup>. terletak dahulunya di RT. 34, Kelurahan Oepura  
Kecamatan Kupang Selatan, sekarang terletak di RT. 018 A /  
RW. 008, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota  
Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur, Kemudian Tergugat  
menerbitkan sertifikat baru secara sepihak diatas tanah milik  
Penggugat yang telah bersertipikat tersebut, kemudian  
menjadi Objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat  
Hak Milik Nomor : 3473, tanggal 23 Juni 2016, atas nama  
Pemegang hak yang baru "MARSELIN JENET I MEDA,  
SH.,M.Kn, Surat Ukur Nomor : 347/Oepura/2015, tanggal 26  
November 2015, luas 835 M<sup>2</sup>, terletak di RT.018 A / RW.008,  
Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang ; -----

2. Bahwa hingga Penggugat mengajukan gugatan ini terhadap  
Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, belum  
ada suatu keputusan atau penetapan secara tertulis mapun  
lisan dari pihak manapun termasuk Pengadilan Tata Usaha  
Negara Kupang berdasarkan ketentuan peraturan perundang  
- undangan yang berlaku, menetapkan bahwa Sertipikat Hak  
Milik Penggugat Nomor : 2520, tanggal 10 Maret 1999, atas  
Nama Dra. ARIANY DIANA PAULUS Surat Ukur Nomor :  
80/OPR/1999, tanggal 8 Maret 1999, luas 835 M<sup>2</sup> telah

Halaman 5 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan batal, tidak sah dan tidak berlaku lagi, sehingga  
Tergugat mempunyai kewenangan menempatkan Sertipikat  
baru sebagai Objek Sengketa diatas tanah Penggugat  
tersebut ; -----

3. Kerugian Penggugat ; -----

Bahwa oleh karena akibat kesalahan Tergugat melakukan  
sertipikasi terhadap tanah yang merupakan milik Penggugat  
mengakibatkan objek tanah tersebut terjadi kepemilikan  
ganda yaitu Penggugat sebagai Pemilik sertipikat lama dan  
Para Pihak yang memegang Sertipikat baru, akibatnya  
Penggugat dirugikan secara materiil dan imateriil sebesar  
Rp.10.500.000.000.- (Sepuluh Milyar Lima Ratus Juta  
Rupiah) ; -----

4. Tenggang waktu Pengajuan Gugatan : -----

Bahwa Penggugat mengetahui dan menemukan foto kopi  
objek sengketa di letakkan oleh orang yang saya  
(Penggugat) tidak kenal di atas mobil saya, yang terparkir di  
dalam garasi mobil di rumah saya pada hari senin tanggal 23  
Maret 2020, oleh karenanya mengingat Gugatan ini  
Penggugat baru daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata  
Usaha Negara Kupang pada tanggal 7 April 2020, maka  
sesuai ketentuan Pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun  
1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, maka  
pengajuan Gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90  
(Sembilan Puluh) hari sejak saat diterimanya surat Gugatan  
Penggugat ; -----

C. KRONOLOGIS : -----

Halaman 6 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun Kronologi munculnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 3473, Tanggal 23 Juni 2016, atas nama Pemegang hak yang baru "MARSELIN JENET I MEDA,SH.,M.Kn, Surat Ukur Nomor : 347 / Oepura / 2015, tanggal 26 November 2015, luas 835 M<sup>2</sup>, terletak di RT. 018.A, RW.008, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, selaku Objek Sengketa yang dipermasalahkan Penggugat adalah sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa bermula pada saat penggugat bangun pagi tanggal 23 Maret 2020, Penggugat menemukan foto kopi objek sengketa dan foto kopi Salinan Putusan Perkara : 168/Pdt.G/2014/PN.KPG, di letakan oleh orang yang saya (Penggugat) tidak kenal di atas mobil saya, yang terparkir di dalam garasi mobil di rumah saya dan setelah saya (Penggugat) memeriksa objek sengketa secara detail dan foto kopi gugatan tersebut maka untuk memastikan kebenaran objek sengketa dan Putusan perkara tersebut maka pada tanggal 26 Maret 2020, saya mendatangi Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Pengadilan Negeri Kupang untuk meminta foto kopi Putusan Perkara : 168 / Pdt.G / 2014 / PN.KPG dan Pegawai Pengadilan di meja PTSP memberikan foto kopi Salinan Putusan tersebut setelah saya membayar biaya perkara sebesar Rp.1.831.000,- (satu juta delapan ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ; -----
2. Bahwa setelah menerima salinan foto kopi Putusan perkara : 168/Pdt.G/2014/PN.KPG dan saya pelajari maka sangatlah meyakinkan bagi Penggugat untuk Penggugat mengajukan gugatan hukum terhadap Tergugat di Pengadilan Tata Usaha

Halaman 7 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara Kupang dengan tujuan Tergugat harus diminta pertanggungjawaban tentang persoalan sertifikat ganda ini ; -----

3. Bahwa kronologi Penggugat memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520, tanggal 10 Maret 1999, atas nama Dra. ARIANY DIANA PAULUS Surat Ukur Nomor : 80/OPR/1999, tanggal 8 Maret 1999, luas 835 M<sup>2</sup>, dahulunya beralamat di RT. 34, Kelurahan Oepura Kecamatan Kupang Selatan, sekarang terletak di RT. 018.A, RW. 008, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur, adalah tanah warisan yang berasal dari Kakek kandung Penggugat yaitu Alm. Paulus Foenay. Bahwa semasa hidupnya tanah tersebut adalah tanah warisan milik Kakek Penggugat Alm. Paulus Foenay, kemudian Kakek Alm. Paulus Foenay menghibahkan tanah tersebut kepada Ibu Kandung Penggugat yaitu mama Almh. Eva Juliana Paulus – Foenay, kemudian pada tahun 1997, ibu kandung Penggugat menghibahkan tanah tersebut kepada Penggugat ; -----
4. Bahwa tanah Penggugat yang asalnya adalah tanah warisan dari kakek Penggugat sampai kepada Penggugat terletak sekarang di RT. 018A, RW. 008, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang dengan batas - batas : -----  
Barat : berbatasan dengan Jalan H. R. Koroh ; -----  
Selatan : berbatasan dahulunya dengan Tanah Milik Alm. Paulus Foenay sekarang Marthen Moa, SU.144/1998. M.2426 ; -----  
Utara : berbatasan dahulunya dengan Alm. Paulus Foenay, sekarang lorong ; -----

Halaman 8 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : berbatasan dahulunya dengan Tanah Milik Alm.  
Paulus Foenay, sekarang Susana Sautoka,  
SU.41/1999. M.2481 ; -----

5. Bahwa Pada tahun 1988 Kakek kandung Penggugat (Paulus Foenay) menghibahkan tanah tersebut kepada anak kandungnya Almh. Eva Juliana Paulus - Foenay (Ibu kandung Penggugat), kemudian tahun 1997, mama Almh. Eva Juliana Paulus - Foenay menghibahkan tanah tersebut kepada Penggugat yang adalah tidak lain merupakan anak kandungnya yang ke 4 (empat), kemudian pada tahun 1999, Penggugat mengurus dan memproses sertifikat terhadap bidang tanah tersebut di Pertanahan Kota Kupang, sehingga muncul Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520, tanggal 10 Maret 1999 Dra. ARIANY DIANA PAULUS dan hingga gugatan ini didaftarkan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, tidak pernah ada suatu lembaga hukum yang sah menyatakan dan atau memutuskan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520, tanggal 10 Maret 1999 tersebut telah dinyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku lagi karena melanggar ketentuan peraturan perundang undangan ; ----
6. Bahwa sewaktu Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520, tanggal 10 Maret 1999, Dra. ARIANY DIANA PAULUS dan Surat Ukur Nomor : 80/OPR/1999, tanggal 8 Maret 1999, luas 835 M<sup>2</sup>, di proses oleh Penggugat mulai dari Kantor Lurah sampai Badan Pertanahan Kota Kupang, yang menjadi landasan hak milik bagi Penggugat berdasarkan data kepemilikan tanah adalah berawal dari tanah warisan yaitu dari kakek Penggugat Alm. Paulus Foenay, kemudian turun kepada Ibu kandung Penggugat Almh. Eva Juliana Paulus - Foenay sesudah itu tanah tersebut turun

Halaman 9 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat selaku anak kandung sekaligus ahli waris yang memperoleh bagian warisan tersebut dan seluruh dokumen yang menjadi syarat untuk pengurusan sertipikat tersebut ditandatangani oleh NOMENSEN MUNI yang menjabat sebagai Lurah Oepura pada tahun 1999 ; -----

7. Bahwa pada tanggal 2 Oktober 2014, "Haris Abdul Dju dan Kawan - kawan menggugat Dra. Aryani Diana Hoti Paulus (Penggugat sendiri) sebagai Tergugat I dan Badan Pertanahan Kota Kupang sebagai Tergugat II di Pengadilan Negeri Kupang yaitu perkara Nomor : 168/Pdt.G/2014/PN.KPG, dengan dalil gugatan bahwa Ibu kandung Penggugat (Almh. Eva Juliana Paulus - Foenay) menyalahgunakan surat kuasa urusan tanah yang diberikan oleh Haris Abdul Dju sebagai Penggugat I kepada Almh. Eva Juliana Paulus - Foenay untuk mengurus tanah, akan tetapi surat kuasa tersebut malah di gunakan untuk mengurus Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 ; (Lihat : putusan perkara Nomor : 168/Pdt.G/2014/PN.KPG, angka 10 dan angka 11) ; -----
8. Bahwa didalam gugatan tersebut "Haris Abdul Dju dan Kawan - kawan tidak menjelaskan siapa yang telah bersalah menurut hukum karena telah menggunakan surat kuasa urusan tanah untuk kepentingan lain yaitu mengurus Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 tanggal 10 Maret 1999, atas nama Dra. ARIANY DIANA PAULUS Surat Ukur Nomor : 80/OPR/1999, tanggal 8 Maret 1999, luas 835 M<sup>2</sup> ; -----
9. Bahwa didalam gugatan Nomor : 168/Pdt.G/2014/PN.KPG tersebut "Haris Abdul Dju dan Kawan - kawan sebagai Penggugat menyebutkan bahwa Almh. Eva Juliana Paulus - Foenay menerima surat kuasa urusan tanah dari Haris Abdul Dju. Fakta

Halaman 10 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang ada bahwa pemilik Sertipikat 2520 tanggal 10 Maret 1999, adalah Dra. Aryani Diana Hoti Paulus diproses berdasarkan hak waris ; -----

10. Bahwa kronologi pengurusan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 tanggal 10 Maret 1999, atas nama Dra. ARIANY DIANA PAULUS Surat Ukur Nomor : 80/OPR/1999, tanggal 8 Maret 1999, luas 835 M<sup>2</sup>, diproses melalui program prona dan mekanisme pengurusannya berawal dari Kantor Lurah Oepura, dimana seluruh berkas pasti diteliti terlebih dahulu, kemudian bila dinyatakan lengkap maka dokumen ditandatangani oleh para pejabat yang berwenang dan waktu itu NOMENSEN MUNI yang menandatangani dokumen kepengurusan tersebut karena NOMENSEN MUNI adalah Lurah Oepura pada tahun 1999, sehingga apabila didalam dokumen tersebut bila kedapatan atau ditemukan surat kuasa yang asalnya dari Haris Abdul Dju yang berbunyi tentang surat kuasa mengurus tanah maka, pastilah dokumen pengurusan sertipikat tanah tesebut tidak diijinkan diproses lebih lanjut oleh Lurah Oepura NOMENSEN MUNI karena pasti NOMENSEN MUNI tidak akan mau menandatangani dokumen tersebut ; -----

11. Bahwa didalam persidangan perkara Nomor : 168 / Pdt.G / 2014 / PN.KPG, para Penggugat "Haris Abdul Dju dan Kawan - kawan tidak pernah menghadirkan surat kuasa urusan tanah yang diberikan kepada Almh. Eva Juliana Paulus - Foenay sebagai Bukti Surat didalam pembuktian surat perkara Nomor : 168/Pdt.G/2014/PN.KPG, dimana di dalam gugatan tersebut didalilkan bahwa "Haris Abdul Dju memberikan surat kuasa urusan tanah kepada Almh. Eva Juliana Paulus - Foenay untuk mengurus

Halaman 11 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tanah akan tetapi surat kuasa tersebut disalahgunakan untuk mengurus Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 tanggal 10 Maret 1999 atas nama Dra. ARIANY DIANA PAULUS, Surat Ukur Nomor : 80/OPR/1999, tanggal 8 Maret 1999, luas 835 M<sup>2</sup>, sehingga sangatlah beralasan bila "Haris Abdul Dju dan kawan-kawannya melakukan tipu muslihat terhadap Majelis Hakim didalam perkara Nomor : 168/Pdt.G/2014/PN.KPG, agar Majelis Hakim membuat putusan dan memenangkan Para Penggugat ; ---

12. Bahwa tipu muslihat "Haris Abdul Dju dan kawan-kawannya tersebut, ternyata tidak diakomodir Majelis hakim dan sebagai bukti bahwa didalam pertimbangan hukum dan amar putusan perkara Nomor : 168 / Pdt.G / 2014 / PN.KPG, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang tidak memerintahkan Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat yaitu tanah dengan luas 835 M<sup>2</sup>, terletak di RT. 018.A, RW. 008, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa - Kota Kupang dan oleh sebab itu, hingga gugatan ini Penggugat daftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, tanah tersebut masih dan tetap berada didalam penguasaan Penggugat sehingga Penggugat dapat menggunakan tanah tersebut layaknya milik sendiri kapan saja dan untuk apa saja tanpa adanya larangan maupun pembatasan dari pihak manapun ; -----

13. Bahwa Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 168 / Pdt.G / 2014 / PN.KPG, menguatkan kepemilikan Penggugat terhadap kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520, tanggal 10 Maret 1999 atas nama Dra. ARIANY DIANA PAULUS, Surat Ukur Nomor : 80/OPR/1999, tanggal 8 Maret



1999, luas 835 M<sup>2</sup>, berdasarkan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim, selengkapnya berbunyi : “Menimbang mengenai petitum angka 6, Majelis Hakim berpendapat, sertifikat tersebut tidak bisa serta merta langsung dibaliknamakan atas nama Para Penggugat berdasarkan putusan ini tetapi oleh karena sertifikat itu merupakan Produk Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini adalah Badan Pertanahan, maka sertifikat itu terlebih dahulu di batalkan melalui Prosedur yang berlaku ; (lihat : Hal.35, paragraph Pertama) ; -----

14. Bahwa berdasarkan uraian Penggugat sebagaimana angka 10, 11, 12 dan 13 diatas, maka semestinya Tergugat tidak mengeluarkan objek sengketa diatas tanah tersebut, karena tanah tersebut telah lebih dahulu memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 tanggal 10 Maret 1999 atas nama Dra. ARIANY DIANA PAULUS, Surat Ukur Nomor : 80/OPR/1999, tanggal 8 Maret 1999, luas 835 M<sup>2</sup> dan secara sah tanah tersebut berada didalam penguasaan Penggugat karena Pengadilan tidak pernah memerintahkan Penggugat untuk menyerahkan tanah tersebut kepada pihak manapun, oleh karena putusan perkara Nomor : 168/Pdt.G/2014/PN.KPG adalah putusan perkara non executable ;
15. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka 9, Undang - undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang - Undang No, 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara mendefinisikan Keputusan Tata Usaha Negara adalah,” suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan Atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual, dan final, yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata ; -----

16. Bahwa berdasarkan ketentuan perundang undangan sebagaimana angka 15 diatas, sangat layak bila Penggugat memperkarakan Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, oleh karena perbuatan Tergugat menerbitkan objek sengketa diatas tanah Penggugat yang telah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 tanggal 10 Maret 1999 atas nama Dra. ARIANY DIANA PAULUS, Surat Ukur Nomor : 80/OPR/1999, tanggal 8 Maret 1999, luas 835 M<sup>2</sup>, adalah perbuatan melawan hukum menyebabkan kerugian bagi Penggugat, oleh karenanya patut bila Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk membatalkan objek sengketa yang tidak berdasar tersebut didalam persidangan yang terhormat ini dan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum ; -----
17. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 tanggal 10 Maret 1999 atas nama Dra. ARIANY DIANA PAULUS, surat ukur nomor 80/OPR/1999, tanggal 8 Maret 1999, luas 835 M<sup>2</sup> adalah sah berdasarkan Undang - undang Nomor 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria, Pasal 19 ayat (2c) yang berbunyi : pemberian surat tanda bukti hak, berlaku sebagai pembuktian yang kuat “kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 ayat (1) berbunyi : sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku, sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya,

Halaman 14 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada didalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan ; -----

Oleh karenanya Tergugat sewenang - wenang mengeluarkan sertipikat baru (objek sengketa) tanpa dibatalkan terlebih dahulu sertipikat lama (milik Penggugat) melalui Pengadilan maka perbuatan Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Lembaga yang semestinya yang berhak menilai bahwa sertipikat Penggugat gugur atau tidak gugur dan batal atau tidak batal berdasarkan Pasal 19 ayat (2c) Undang - undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara ; -----

Bahwa tidak ada satu peraturan perundang undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia memberikan kewenangan kepada Tergugat untuk dapat menggunakan sebuah keputusan kepala badan yang bertentangan dengan undang undang kemudian dengan mudahnya dan seenaknya dapat membatalkan sertipikat milik Penggugat ; -----

18. Bahwa Ketentuan Umum Bab I, angka 1 dan angka 5 Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ; mendefinisikan : Administrasi Pemerintahan adalah tata laksana dalam pengambilan keputusan dan / atau tindakan oleh badan dan / atau pejabat pemerintahan. Bahwa Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara, seharusnya dalam melaksanakan tugas wajib menerapkan prinsip kehati - hatian sehingga apabila keputusan Tata Usaha Negara di





keluarkan oleh Tergugat, maka tidaklah menimbulkan dampak hukum dikemudian hari bagi rakyat yang berkepentingan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, akibatnya justru menghilangkan hak rakyat rendah sebagaimana Penggugat. Oleh karenanya perbuatan Tergugat tersebut tidak dapat di tolerir berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia, untuk itu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat yaitu objek sengketa patut dibatal oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ; -----

19. Bahwa penerbitan obyek sengketa oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni : -----

- Pasal 28 H ayat (4) Undang - Undang Dasar 1945 yang berbunyi : “Setiap Orang Berhak mempunyai Hak Milik Pribadi dan Hak Milik tersebut Tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang” ; -----
- Pasal 25 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : -----

(1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistimatik 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 Kepala Kantor ; -----

Halaman 16 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi : “Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun” ; -----
- Pasal 52 huruf c Peraturan Menteri Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menetapkan bahwa : “Tugas dan wewenang Panitia Ajudikasi yaitu : c. menyelidiki riwayat tanah dan menilai kebenaran alat bukti pemilikan atau penguasaan tanah” ; -----
- Pasal 6 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1997 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah yang berbunyi : Panitia A mempunyai tugas : -----
  - a. Mengadakan pemeriksaan terhadap kelengkapan berkas permohonan pemberian hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara, hak pengelolaan dan permohonan pengakuan hak atas tanah ; -----
  - b. Mengadakan penelitian dan pengkajian mengenai status tanah, riwayat tanah dan hubungan hukum antara tanah yang dimohon dengan pemohon serta kepentingan lainnya ; -----

Halaman 17 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Mengadakan penelitian dan peninjauan fisik atas tanah yang dimohonkan mengenai penguasaan, penggunaan, keadaan tanah serta batas-batas bidang tanah yang dimohonkan dari para pemilik tanah yang berbatasan ; -
- d. Menilai kesesuaian penggunaan tanah yang dimohon dengan rencana tata ruang wilayah setempat ; -----
- e. Membuat hasil laporan dalam bentuk berita acara pemeriksaan lapangan ; -----
- f. Melakukan sidang berdasarkan data fisik dan data yuridis hasil pemeriksaan lapangan termasuk data pendukung lainnya ; dan -----
- g. Memberikan pendapat dan pertimbangan atas permohonan hak atas tanah yang dituangkan dalam Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah yang ditandatangani oleh semua Anggota Panitia A ; -----
- Pasal 9 ayat ( 2 ) angka 2, Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor : 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang menetapkan : -----  
"Permohonan hak milik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), memuat keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik : -----
- a. Dasar penguasaan atau alas hak, dapat berupa sertifikat, girik, surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah yang dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan hak lainnya ; -----

Halaman 18 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada surat ukur disebutkan tanggal dan nomornya) ; -----
- Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Negara/Kepala BPN Nomor : 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang menetapkan mengatur: “Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan hak milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidak dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai peraturan perundang-undangan berlaku” ; -----
20. Bahwa terbitnya obyek sengketa oleh Tergugat telah nyata pula bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) berupa : -----
- a. Asas Bertindak Cermat (*Principles Of Carefulness*) : bahwa untuk mengeluarkan keputusan harus dilakukan secara cermat dari badan atau pejabat pemerintah yang mengeluarkan keputusan. Bahwa dalam mengeluarkan keputusan obyek sengketa, Tergugat tidak mempelajari secara cermat dan seksama tentang alas hak Pemegang sertifikat serta wilayah administrasi tempat tanah terletak, sehingga karena ketidakcermatan tersebut berakibat fatal menerbitkan sertipikat di atas tanah milik orang lain dan didalam batas wilayah administrasi dari Desa lain. Bahwa sekiranya Tergugat cermat dan seksama meneliti syarat formil dan yuridis dari alas hak Pemegang Hak obyek sengketa, maka sudah tentu tidak akan mengeluarkan

Halaman 19 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



keputusan obyek sengketa. Bahwa berdasarkan fakta hukum terurai di atas, ternyata bahwa memang keputusan obyek sengketa dikeluarkan karena ketidakcermatan belaka sehingga oleh karena itu haruslah dibatalkan ; -----

- b. Asas Kepastian Hukum, yaitu asas dalam Negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatuhan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan negara, hal mana terbitnya obyek sengketa bertentangan dengan kenyataan lapangan dan melanggar hak milik orang lain, sehingga tidak adanya kepastian hukum dan mencederai keadilan bagi Penggugat. Bahwa sesuai ketentuan terurai di atas, Tergugat seharusnya tidak menerbitkan sertifikat obyek sengketa karena melanggar hak Penggugat dan data fisik tidak sesuai dengan data formal yang tertulis dalam sertifikat obyek sengketa. Tindakan Tergugat melanggar asas kepastian hukum sehingga oleh karena itu surat keputusan obyek sengketa haruslah dibatalkan ; -----

21. Bahwa untuk menguatkan dalil - dalil Penggugat, maka Penggugat mengajukan Yurisprudensi berupa putusan Perkara Pengadilan Negeri Kupang yaitu perkara Nomor : 168/Pdt.G/2014/PN.KPG tanggal 22 Mei 2015 ; -----

D. PETITUM : -----

Bahwa berdasarkan alasan - alasan hukum sesuai Dasar dan Alasan Gugatan diatas maka bersama ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memimpin dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan amar putusan sebagai berikut : -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor :  
3473, tanggal 23 Juni 2016, atas nama Pemegang hak  
MARSELIN JENET I MEDA,SH.,M.Kn., Surat Ukur Nomor :  
347/Oepura/2015, tanggal 26 November 2015, luas 835 M<sup>2</sup>,  
terletak di RT. 018.A, RW. 008, Kelurahan Oepura, Kecamatan  
Maulafa, Kota Kupang ; -----
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik  
Nomor : 3473, tanggal 23 Juni 2016, atas nama Pemegang hak  
MARSELIN JENET I MEDA,SH.,M.Kn., Surat Ukur Nomor :  
347/Oepura/2015, tanggal 26 November 2015, luas 835 M<sup>2</sup>,  
terletak di RT. 018.A, RW. 008, Kelurahan Oepura, Kecamatan  
Maulafa, Kota Kupang ; -----
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam  
sengketa ini ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, dalam  
persidangan tanggal 6 Mei 2020, Tergugat telah mengajukan Eksepsi dan  
Jawaban tertanggal 5 Mei 2020 sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI : -----

A. TENGGANG WAKTU : -----

Bahwa gugatan Penggugat telah lampau waktu / kadaluarsa  
sebab objek sengketa telah diterbitkan oleh Tergugat sejak  
tanggal 23-06-2016. Dan alasan Penggugat yang menyatakan  
bahwa “ketika bangun di pagi hari kemudian menemukan foto kopi  
objek sengketa dan salinan putusan perkara No. 168 / Pdt.G /  
2014 / PN.KPG diatas mobil yang terparkir di garasi rumah”.  
Adalah penjelasan yang tidak logis karena yang disebut garasi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

rumah tentu saja merupakan area pribadi milik Penggugat, sehingga sangat tidak masuk akal bila Penggugat tidak mengetahui siapa yang meletakkan foto kopi objek sengketa dan putusan Perkara Perdata No. 168/Pdt.G/2014/PN.KPG apalagi jika ada orang lain yang memasuki rumah Penggugat sekedar hanya untuk meletakkan foto kopi objek sengketa dan putusan Perkara Perdata No. 168/Pdt.G/2014/PN.KPG. Selain itu dalam Perkara Perdata No. 168/Pdt.G/2014/PN.KPG, Penggugat adalah sebagai Tergugat I dan mengikuti jalannya persidangan hingga putusan. Mengapa harus Penggugat mendatangi PTSP Pengadilan Negeri kelas IA Kupang untuk memastikan ? Penjelasan tersebut terkesan mengada - ada hanya untuk memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang - Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan diubah lagi dengan Undang - Undang Nomor 51 Tahun 2009 mengenai tenggang waktu 90 hari, gugatan Penggugat telah lampau waktu / kadaluarsa sehingga mohon untuk dinyatakan tidak dapat diterima, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara angka IV point 3 menyatakan bagi mereka yang tidak setuju oleh suatu keputusan tata usaha negara tetapi merasa diri dirugikan masa tenggang waktu sebagai mana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak yang merasa kepentingan dirugikan oleh keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan

Halaman 22 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





tersebut. Sehingga Gugatan Penggugat telah lewat waktu dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----

**B. EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR (PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS DAN KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN) : -----**

Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Dalam perkara ini Penggugat tidak berkapasitas untuk menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Tergugat) karena tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3473/2016 Kelurahan Oepura karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dilekati oleh objek sengketa *a quo* baik penguasaan tanah maupun hubungan hukum. Bahwa dalam putusan Perkara Perdata No. 168 / Pdt.G / 2014 / PN.KPG tanggal 4 Juni 2015 dimana Penggugat menjadi Tergugat 1 dinyatakan bahwa : -----

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

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ; -----

**II. DALAM POKOK PERKARA : -----**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian ; -----
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari alm. HENDRIK SA'U dan almarhumah SOFIA SA'U PA ; -----
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa dengan luas  $\pm 830 \text{ M}^2$  terletak di



Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang

dengan batas-batas : -----

- Utara dahulunya dengan tanah milik C. KIAK,  
sekarang dengan Jalan Lorong ; -----
- Selatan dengan tanah milik MARTEN MOA ; -----
- Timur dahulu dengan tanah M. BALA SA'U,  
sekarang dengan tanah S. SAU TOKA ; -----
- Barat dengan Jalan Raya H. R. Koroh ; -----

Berdasarkan pewarisan dan pewaris alm. HENDRIK  
SA'U dan almarhumah SOFIA SA'U PA ; -----

4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan  
Perbuatan Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Milik  
Nomor : 2520 atas tanah sengketa adalah perbuatan  
melawan hukum dan melawan hak yang merugikan hak  
keperdataan / kepemilikan atas tanah dari Para  
Penggugat ; -----
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertipikat Hak atas  
nama Tergugat I atas tanah sengketa tidak mempunyai  
kekuatan hukum ; -----
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara  
yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.  
1.831.000,- (Satu Juta Delapan Ratus Tiga Puluh Satu  
Ribu Rupiah) ; -----

Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ; -----

Dalam Putusan Perkara Perdata tersebut Tergugat I (Penggugat)  
tidak menyatakan banding sehingga putusan tersebut telah  
dinyatakan memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat  
melalui Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Klas IA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kupang Nomor : W26.UI / 2358 / HT.04.10 / VII / 2015. Dengan demikian setelah putusan tersebut dinyatakan memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat, Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa, hak keperdataan Penggugat hilang setelah adanya Putusan tersebut selain itu dalam Putusan juga menyatakan Sertipikat Hak Milik Penggugat sudah tidak memiliki kekuatan hukum. Penggugat juga tidak menguasai obyek sengketa, karena pada saat Pemeriksaan Identifikasi Bidang tanah Sertipikat Hak Milik Penggugat yang dihadiri oleh Lurah Oepura diatas tanah objek sengketa tidak ada bukti penguasaan apapun melainkan objek sengketa tersebut berupa tanah kosong dengan demikian Penggugat tidak memiliki hubungan fisik dan legalitas dengan objek sengketa ; -----

### C. KEWENANGAN ABSOLUT : -----

Dalam uraian gugatannya Penggugat menjelaskan mengenai keberatan atas pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan dalam Perkara Perdata No. 168 / Pdt.G / 2014 / PN.KPG. Dalam hal ini putusan perdata tersebut telah memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat, mengapa Penggugat dahulu tidak melakukan upaya hukum apabila dirasa putusan tersebut merugikan Penggugat. Bahwa jika saat ini dalam gugatannya Penggugat menjelaskan mengenai unsur keperdataan, hal tersebut bukan merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan Pengadilan Negeri ; -----

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

Halaman 25 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II. DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan hal - hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok sengketa ini ; -----
2. Bahwa objek sengketa diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 09/HM/BTL/BPN.533/III/2016 Tanggal 14 Maret 2016 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2520 / Kelurahan Oepura atas nama Dra. Aryani Dyana Hotti-Paulus, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ; -----
3. Bahwa permohonan pembatalan tersebut diajukan oleh pihak yang menang / Pihak yang berkepentingan yakni Harris Abdul Djoe, Hans Sa'u dan Erends Sa'u sebagai Penggugat dalam perkara Nomor : 168/Pdt.G.2014/PN.KPG ; -----
4. Bahwa proses pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 / Kelurahan Oepura atas nama Penggugat menggunakan dasar hukum yang berlaku pada saat itu yakni Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan ; -----
5. Bahwa dalam Pasal 54 dinyatakan bahwa : -----
  - (1) BPN RI. wajib melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya ; -----
  - (2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain : -----

Halaman 26 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan ; -----
- b. Terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan ; -----
- c. Terhadap obyek putusan sedang menjadi obyek gugatan dalam perkara lain ; -----
- d. Alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan ; -----

Dalam Pasal 55 juga dijelaskan : -----

- (1) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa : ----
  - a. Pelaksanaan dari seluruh amar putusan ; -----
  - b. Pelaksanaan sebagian amar putusan ; dan / atau -----
  - c. Hanya melaksanakan perintah yang secara tegas tertulis pada amar putusan ; -----
- (2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan / atau pembatalan hak atas tanah, antara lain : -----
  - a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah ; -----
  - b. Menyatakan batal / tidak sah / tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah ; -----
  - c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah / tidak berkekuatan hukum ; -----
  - d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah ; -----
  - e. Perintah penerbitan hak atas tanah ; -----
  - f. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak ; -----

Halaman 27 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa proses pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2520 Kelurahan Oepura atas nama Penggugat telah sesuai dengan Pasal 55 ayat (2) huruf (C) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, karena dalam putusan Perkara Perdata No. 168 / Pdt.G / 2014 / PN.KPG hakim menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2520/Kelurahan Oepura atas nama Penggugat tidak memiliki kekuatan hukum ; -----
7. Bahwa Penggugat kurang memahami bahwa dalam amar putusan telah dinyatakan dengan sangat jelas bahwa Objek sengketa adalah milik Para Penggugat (Harris Abdul Djoe, Hans Sa'u dan Erends Sa'u) dan Sertipikat Hak Milik No. 2520/Kelurahan Oepura atas nama Tergugat I (Dra.Aryani Diana Hotti-Paulus) tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga Penggugat dalam hal ini sudah tidak memiliki hak atas tanah maupun Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520/Kelurahan Oepura ; -----
8. Bahwa Tergugat akan menjelaskan mengenai dalil Penggugat tentang pertimbangan hakim bahwa "Sertipikat tersebut tidak serta merta dapat dibatalkan atas nama para Penggugat berdasarkan Putusan ini tetapi oleh karena sertipikat itu merupakan produk Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini adalah pejabat badan pertanahan, maka sertipikat itu terlebih dahulu dibatalkan melalui prosedur yang berlaku" ; -----
9. Bahwa proses pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 / Kelurahan Oepura atas nama Penggugat menggunakan dasar hukum yang berlaku pada saat itu yakni Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Dalam Pasal 56

Halaman 28 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





ayat (1) dijelaskan bahwa "Perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan / atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan dilaksanakan dengan keputusan pejabat yang berwenang". Yang dimaksud dengan Pejabat Berwenang adalah Badan Pertanahan Nasional selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan sertifikat. Setelah adanya putusan perkara Perdata No. 168 / Pdt.G / 2014 / PN.KPG tidak secara serta merta sertifikat batal tetapi harus diajukan terlebih dahulu kepada BPN untuk diproses pembatalannya. Hal tersebut sesuai dengan yang tercantum dalam Pasal 59 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan ; ---  
Pasal 59 : -----

- (1) Proses penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dilakukan berdasarkan adanya pengaduan / permohonan pihak yang berkepentingan ; -----
- (2) Surat permohonan untuk penerbitan, peralihan dan / atau pembatalan hak atas tanah guna melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, diajukan kepada Kakan atau Kakanwil atau kepada Kepala BPN RI. ; -
- (3) Surat permohonan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus dilengkapi dengan : -----
  - a. Putusan pengadilan yang memutus perkara kasus tanah ; -----
  - b. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi untuk putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi ; -----





- c. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan ; -----
- (4) Berita acara eksekusi penguasaan / pengosongan / penyerahan tanah tidak diperlukan dalam permohonan, dalam hal : -----
- a. Untuk melaksanakan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara ; -----
- b. Tanahnya telah dikuasai pihak pemohon yang dibuktikan dengan surat pernyataan yang bersangkutan diketahui Ketua RT / RW / Lurah / Kepala Desa setempat, atau Berita Acara Penelitian Lapangan dari Kantor Pertanahan setempat ; -----
10. Bahwa dengan demikian telah sangat jelas bahwa sebagai pemenang dalam perkara Perdata No.168/Pdt.G/2014/PN.KPG dan telah dinyatakan dalam amar putusan bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2520/Kelurahan Oepura atas nama Dra.Aryani Diana Hotti-Paulus tidak mempunyai kekuatan hukum , para Penggugat (Harris Abdul Djoe, Hans Sa'u dan Erends Sa'u) dibenarkan untuk mengajukan permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik No.2520/Kelurahan Oepura atas nama Dra.Aryani Diana Hotti-Paulus kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang ; -----
11. Bahwa permohonan pembatalan sertipikat tersebut, telah diajukan secara resmi kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang pada tanggal 20 Oktober 2015 yang telah dilengkapi dengan persyaratan seperti yang tertuang dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Permohonan tersebut kemudian ditindak lanjuti dengan pengkajian kasus,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan lapangan, gelar perkara, risalah pengolahan data hingga akhirnya diterbitkanlah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 09/HM/BTL/BPN.533/III/2016 Tanggal 14 Maret 2016 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2520 / Kelurahan Oepura atas nama Dra. Aryani Dyana Hotti - Paulus, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur ; -----

12. Bahwa dengan diterbitkannya Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 09/HM/BTL/BPN.533/III/2016 Tanggal 14 Maret 2016 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2520 / Kelurahan Oepura atas nama Dra. Aryani Dyana Hotti-Paulus, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur tersebut maka secara otomatis secara keperdataan maupun secara administrasi Penggugat sudah tidak memiliki hak atas tanah objek sengketa ; -----

13. Bahwa berdasarkan SK Pembatalan Hak tersebut, kemudian Harris Abdul Djoe, Hans Sa'u dan Erends Sa'u mengajukan permohonan penerbitan sertipikat kepada BPN Kota Kupang. Permohonan tersebut juga dilengkapi dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 5 April 2016, Surat Pernyataan Penanaman tanda batas tanggal 5 April 2016, serta Surat Riwayat Pemilikan Tanah tanggal 5 April 2016 yang ditandatangani oleh Lurah Oepura serta di kuatkan oleh Camat Maulafa ; -----

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa atas permohonan tersebut kemudian ditindaklanjuti dan diproses sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ; -----
15. Bahwa objek sengketa Sertipikat Hak Milik No : 3473 / 2016 Kelurahan Oepura atas nama Harris Abdul Djoe, Hans Sa'u dan Erends Sa'u yang kini telah beralih atas nama Merchess Gontai dalam proses penerbitannya didaftar dan diproses sesuai dengan prosedur dan tahapan - tahapan yang berlaku di BPN dan melibatkan juga pemerintah daerah dalam hal ini adalah Lurah Oepura. Pada saat diadakan proses pengukuran, pemeriksaan lapangan hingga Sidang Panitia A yang dilaksanakan secara terbuka tidak terdapat keberatan dari pihak manapun ; -----
16. Bahwa peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 3473 / 2016 Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa kepada Marselin Jenet I Medah, SH.,MH berdasarkan akta PPAT Nomor : 250/2016 pada tanggal 10-09-2016 melalui Notaris Albert Wilson Riwukore,SH dan kemudian dialihkan kembali dari Marselin Jenet I Medah, SH.,MH kepada Merchess Gontai berdasarkan akta PPAT Nomor 273/2016 melalui Notaris Albert Wilson Riwukore,SH pada tanggal 13-10-2016 telah memenuhi syarat peralihan jual beli tanah dalam azas hukum agraria yakni terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya serta tanda tangan Akta Jual Beli dan telah memenuhi unsur Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni "peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan

Halaman 32 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ; -----

17. Bahwa Tergugat menolak tegas pernyataan Penggugat dalam Gugatannya pada angka 17 yang menyatakan” Tergugat sewenang-wenang mengeluarkan sertipikat baru tanpa membatalkan terlebih dahulu sertipikat lama”. Telah dijelaskan sebelumnya diatas bahwa Tergugat telah menjalankan proses pembatalan sertipikat atas nama Penggugat sebelum menerbitkan objek sengketa yakni Sertipikat Hak Milik No. 3473 / 2016 Kelurahan Oepura atas nama Harris Abdul Djoe, Hans Sa’u dan Erends Sa’u kepada Marselin Jenet I Medah,SH.,MH. Bahwa pembatalan sertipikat hak milik Penggugat yang telah dilaksanakan, telah sesuai karena Tergugat menjalankan amar putusan Pengadilan yakni Putusan Perkara Perdata No. 168 / Pdt.G / 2014 / PN.KPG dan atas permohonan dari pihak yang berkepentingan dalam hal ini Harris Abdul Djoe, Hans Sa’u dan Erends Sa’u sebagai pemenang perkara ; -----

18. Bahwa perbuatan Tergugat/Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang telah memenuhi Undang - undang Peradilan Tata Usaha Negara Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Penjelasan tentang Pasal 53 ayat (2) huruf b, menyatakan : yang dimaksud dengan “Asas - asas Umum Pemerintahan Yang Baik” adalah meliputi asas : “- Kepastian Hukum ; Tertib Penyelenggaraan Negara ; - Keterbukaan ;

Halaman 33 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Proporsionalitas ; - Profesionalitas dan Akuntabel” sebagaimana dimaksud dalam Undang - undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, serta sesuai dengan Pasal 3 Undang - undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dimana Pasal 3 menegaskan : -----

1. Apabila Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara ; -----
  2. Jika suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan yang dimohonkan, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan data peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud ; -----
  3. Dalam hal peraturan perundang - undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka setelah lewat jangka waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan ; -----
19. Bahwa Tergugat telah melakukan semua tahapan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2520 / 1999 Kelurahan Oepura atas nama Dra. Aryani Diana Hotti - Paulus (Penggugat) yakni sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian

Halaman 34 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penanganan Kasus Pertanahan serta penerbitan dan peralihan Sertipikat Hak Milik No. 3473 / 2016 Keluarahan Oepura Kecamatan Maulafa atas nama Harris Abdul Djoe, Hans Sa'u dan Erends Sa'u yang telah beralih menjadi milik Marselin Jenet I Medah, SH.,MH berdasarkan akta PPAT Nomor : 250 / 2016 pada tanggal 10-09-2016 melalui Notaris Albert Wilson Riwukore,SH dan kemudian dialihkan kembali dari Marselin Jenet I Medah, SH.,MH kepada Merchess Gontai berdasarkan akta PPAT Nomor 273 / 2016 melalui Notaris Albert Wilson Riwukore, SH pada tanggal 13-10-2016 yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ; -----

20. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya pada gugatan Nomor 20-21 bahwa segala sesuatu yang diterbitkan oleh Tergugat tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan perundang - undangan yang berlaku ; -----

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

I. DALAM EKSEPSI : -----

Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ; -----

II. DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat dalam memproses Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2520 / Kelurahan Oepura atas nama Dra. Aryani Dyana Hotti - Paulus, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang telah sah dan sesuai prosedur ; -----
3. Menyatakan sah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor

Halaman 35 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09/HM/BTL/BPN.533/III/2016 Tanggal 14 Maret 2016 tentang  
Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2520 / Kelurahan Oepura  
atas nama Dra. Aryani Dyana Hotti - Paulus, Kecamatan Maulafa,  
Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur ; -----

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat dalam memproses  
Sertifikat Hak Milik No. 3473 / 2016 Kelurahan Oepura  
Kecamatan Maulafa atas nama Harris Abdul Djoe, Hans Sa'u dan  
Erends Sa'u yang telah beralih menjadi milik Marselin Jenet I  
Medah, SH.,MH berdasarkan akta PPAT Nomor : 250 / 2016 pada  
tanggal 10-09-2016 melalui Notaris Albert Wilson Riwukore,SH  
dan kemudian dialihkan kembali dari Marselin Jenet I Medah,  
SH.,MH kepada Merchess Gontai berdasarkan akta PPAT Nomor  
273 / 2016 melalui Notaris Albert Wilson Riwukore,SH pada  
tanggal 13-10-2016 adalah sah dan sudah sesuai Prosedur dan  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran  
Tanah ; -----

5. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya  
tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima  
(Niet Onvankelijik Verklaard) ; -----

6. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang  
timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa Pemohon Intervensi yaitu FERNANDU  
GONTAY, telah mengajukan permohonan secara tertulis tertanggal 8 Mei  
2020 yang diserahkan melalui Sub Bagian Umum dan Keuangan Pengadilan  
Tata Usaha Negara Kupang yang pada pokoknya menyatakan keinginan  
untuk masuk sebagai pihak dalam perkara *a quo* ; -----

Menimbang, bahwa atas permohonan Intervensi tersebut Majelis  
Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang telah mengambil sikap dan

Halaman 36 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 24/G/2020/PTUN-KPG pada tanggal 13 Mei 2020 yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Intervensi dari FERNANDU GONTAY dan didudukan sebagai pihak Tergugat II Intervensi ; -

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, dalam persidangan tanggal 19 Mei 2020, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertanggal 14 Mei 2020 sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI : -----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil dan atau alasan - alasan Penggugat, Kecuali terhadap apa yang diakui kebenarannya ; -----
2. Bahwa yang dijadikan Objek sengketa oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor : 3473 / Kelurahan Oepura, tanggal 23 Juni 2016, Surat Ukur Nomor : 374/Oepura/2015 tanggal 26 November 2015, seluas 835 M<sup>2</sup> (delapan ratus tiga puluh lima meter persegi) semula atas nama HARRIS ABDUL DJOE, HANS SA'U dan ERENDIS SA'U yang telah beralih kepada MERCHES GONTAI ; -----
3. Eksepsi Kompetensi Absolut : -----
  - a. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada Huruf C Kronologis point 1 sampai dengan Poin 21, mendalilkan baru mengetahui tentang adanya objek sengketa pada tanggal 23 Maret 2020 ketika Penggugat bangun pagi dan seterusnya ; -
  - b. Bahwa berdasarkan Undang - undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang - undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang - undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana termaktub dalam Pasal 55 yang berbunyi : Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu

Halaman 37 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



Sembilan puluh hari terhitung saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Berdasarkan uraian diatas, maka dalil Penggugat yang menyatakan Gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu adalah tidaklah benar ; -----

4. Legal Standing Penggugat : -----

- c. Bahwa bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada huruf C, tentang Kronologis pada point 1 mendalilkan tentang Putusan Perkara Perdata Nomor : 168/PDT.G/2014/PN-KPG dan seterusnya ; -----
- d. Bahwa dengan Putusan tentang Perkara Perdata Nomor : 168/PDT.G/2014/PN-KPG tersebut Penggugat sendiri sebagai salah satu Pihak sebagai Subyek hukum (Tergugat - 1) dalam perkara tersebut, maka sesungguhnya Penggugat tidak lagi mempunyai legal standing dalam perkara *a quo* ; ---
- e. Dengan demikian maka secara formil telah melewati batas waktu pengajuan Gugatan ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara; maka seyogianya Gugatan Penggugat diajukan ke Peradilan Umum mengenai hak Keperdataan Penggugat dan bukan Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, maka sepatutnya Eksepsi Tergugat tersebut patut dinyatakan diterima untuk seluruhnya ; -----

II. DALAM POKOK PERKARA : -----

- 1. Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian dalam Eksepsi sebagaimana yang telah kami kemukakan di atas, mohon dianggap sebagai suatu kesatuan yang tak terpisahkan (Mutatis Mutandis) dalam pokok perkara *a quo*, selanjutnya Tergugat II Intervensi secara tegas menyatakan menolak seluruh dalil-dalil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui kebenarannya secara tegas ; -----

2. Bahwa Penguat dalam Gugatannya pada huruf B tentang dasar atau alasan Gugatan point 1.1 sampai dengan point 1.4 mendalilkan tentang Tergugat melakukan sertipikat tidak sah dan seterusnya ; -----

- f. Dapat kami menanggapi sebagai berikut : -----
- Bahwa dalil Penguat tersebut tidak beralasan hukum sebab Tergugat melakukan proses Sertipikat Hak Milik Nomor : 3473 / Kelurahan Oepura, tanggal 23 Juni 2016, Surat Ukur Nomor : 374/Oepura/2015, tanggal 26 November 2015, seluas 835 M<sup>2</sup> (delapan ratus tiga puluh lima meter persegi) semula atas nama HARRIS ABDUL DJOE, HANS SA'U dan ERENDIS SA'U yang telah beralih kepada MERCHES GONTAI, dengan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dengan demikian maka dalil-dalil Penguat tentang dasar atau alasan-alasan Gugatan Patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ; -----

3. Bahwa Penguat dalam Gugatannya tentang Kronologis point 1 mendalilkan tentang Putusan Perkara Perdata Nomor : 168 / PDT.G / 2014 / PN.KPG dan seterusnya ; -----

- g. Dapat kami menanggapi sebagai berikut : -----
- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 168/PDT.G/2014/PN.KPG tersebut dalam perkara antara

Halaman 39 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



HARIS DJOE, HENDRI SA'U, SOLEMAN SA'U, sebagai Penggugat; dan Penggugat Dra. ARIANY DIANA HOTI-PAULUS sebagai Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang sebagai Tergugat II, yang mana amar putusannya berbunyi sebagai berikut : -----

**M E N G A D I L I :**

DALAM EKSEPSI : -----

❖ Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat sebagian ; -----
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari (alm) HENDRIK SA'U dan (almh) SOFIA SA'U PA ; -----
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa dengan luas  $\pm 830 \text{ M}^2$  terletak di Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang dengan batas-batas : -----
  - ❖ Utara dahulunya dengan tanah milik C. KIAK, sekarang dengan jalan Lorong ; -----
  - ❖ Selatan dengan tanah milik MARTEN MOA ; -----
  - ❖ Timur dahulu dengan tanah M. BALA SA'U sekarang dengan S. SA'U TOKA ; -----
  - ❖ Barat dengan Jalan Raya H.R. KOROH ; -----Berdasarkan Pewarisan dan Pewaris (alm) HENDRIK SA'U dan (almh) SOFIA SA'U PA ; -----
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Perbuatan Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 atas tanah sengketa adalah perbuatan



melawan hukum dan melawan hak yang merugikan hak  
Keperdataan / Kepemilikan atas tanah Para  
Penggugat ; -----

5. Menyatakan menurut hukum Sertipikat Hak Atas nama  
Tergugat I atas tanah sengketa tidak mempunyai  
kekuatan hukum ; -----

6. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ; ---

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara  
yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah  
Rp.1.831.000,- (Satu Juta Delapan Ratus Tiga Puluh  
Satu Ribu Rupiah) ; -----

h. Bahwa berdasarkan putusan sebagaimana tersebut di atas  
maka secara fakta hukum Penggugat tidak lagi mempunyai  
*Legal Standing* untuk mengajukan dalam perkara *a quo* ke  
Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, sehingga dengan  
demikian maka Gugatan Penggugat patut dinyatakan ditolak  
untuk seluruhnya ; -----

i. Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian yang telah  
dikemukakan diatas, maka Tergugat II Intervensi memohon  
kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara  
Kupang yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan  
perkara ini, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya  
berbunyi sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI : -----

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dan  
Jawaban Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;



2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tidak berwenang mengadili Perkara *a quo* ; -----

II. DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya - tidaknya menyatakan tidak dapat diterima ; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

ATAU :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, berpendapat lain Mohon Putusan yang seadil - adilnya ; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, pada persidangan tanggal 13 Mei 2020, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 12 Mei 2020 yang pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil eksepsi dan Jawaban Tergugat dan menyatakan tetap pada dalil - dalil gugatan Penggugat semula ; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi, pada persidangan tanggal 26 Mei 2020, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 26 Mei 2020 yang pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil eksepsi dan Jawaban Tergugat II Intervensi dan menyatakan tetap pada dalil - dalil gugatan Penggugat semula ; -----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, pada persidangan tanggal 19 Mei 2020 Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 15 Mei 2020 yang pada intinya Tergugat tetap pada eksepsi dan Jawabannya semula ; -----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat II Intervensi telah menanggapi dengan menyampaikan Duplik secara lisan pada persidangan tanggal 4 Juni 2020 yang pada intinya Tergugat II Intervensi tetap pada Eksepsi dan Jawabannya serta hal-hal lain yang belum dimuat dalam Eksepsi dan Jawabannya akan dimasukkan dalam Kesimpulan sebagaimana termuat dan tercantum dalam Berita Acara Sidang yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto kopi yang telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir di kepaniteraan serta dicocokkan dengan asli atau foto kopinya, kemudian diberi tanda P.1 sampai dengan P.7, Lampiran Bukti LP.1 dan Lampiran Bukti LP.2 sebagai berikut : -----

1. Bukti P.1 : Foto kopi Sertipikat Hak Milik No. 2520 tanggal 10 Maret 1999, Surat Ukur Nomor : 80 / OPR / 1999 tanggal 8 Maret 1999, Luas 835 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, nama Pemegang Hak Dra. ARYANI DIANA HOTTI - PAULUS (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
2. Bukti P.2 : Foto kopi Surat Penyerahan Tanah tanggal 27 Maret 1997 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ;
3. Bukti P.3 : Foto kopi Surat Baptisan Nomor : 96 / 1959 tanggal 6 Desember 1959 atas nama DIANA ARIANI (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
4. Bukti P.4 : Foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2016 NOP : 53.71.030.001.010-0039.0 tanggal

Halaman 43 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 Mei 2016 atas nama Ariani D. Hoty (Foto  
kopi sesuai dengan aslinya) ; -----

5. Bukti P.5 : Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang  
Nomor : 168 / Pdt.G/2014/PN.Kpg tanggal 22  
Mei 2015 (foto kopi sesuai salinan aslinya) ; ---
6. Bukti P.6 : Foto kopi Surat Penyerahan Tanah tanggal 18  
Juni 1983 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; --
7. Bukti P.7 : Foto kopi Surat Keterangan Riwayat Tanah  
tanggal 21 Maret 1994 (Foto kopi dari foto  
kopi) ; -----
8. Lampiran Bukti LP.1 : Foto kopi Undang-undang Republik Indonesia  
Nomor : 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan  
Peraturan Perundang-Undangan (Foto kopi dari  
foto kopi) ; -----
9. Lampiran Bukti LP.2 : Foto kopi Undang-undang Republik Indonesia  
Nomor : 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan  
Kehakiman (Foto kopi dari foto kopi) ; -----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya,  
pihak Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto kopi yang  
diberi meterai cukup dan dilegalisir di kepaniteraan serta dicocokkan dengan  
asli atau foto kopinya, kemudian diberi tanda T.1 sampai dengan T.4 sebagai  
berikut : -----

1. Bukti T.1 : Foto kopi Buku Tanah No. 3473 tanggal 23 Juni  
2016, Luas 835 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan  
Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang,  
Provinsi Nusa Tenggara Timur, nama  
Pemegang Hak MERCHESS GONTAI (Foto  
kopi sesuai dengan aslinya) ; -----

Halaman 44 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T.2 : Foto kopi Surat Ukur Nomor : 347 / Oepura / 2015 tanggal 26 November 2015, Luas 835 M<sup>2</sup> (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
3. Bukti T.3 : - Foto kopi surat dari Danial Naben, SH.,M.Hum tanggal 20 Oktober 2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Berita Acara Tim Pemeriksaan / Identifikasi Bidang Tanah Nomor : 1825 / 13-53.71.600/XI/2015 tanggal 19 November 2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Peta Bidang Tanah Nomor : 1238 / 2015 tanggal 26 November 2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Risalah Pengolahan Data (RPD) Nomor : 1920 / 13-53.71.600 / RPD / XII / 2015 tanggal 3 Desember 2015 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 Tahun 1999 Terletak di Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang Antara Haris Abdul Dju, cs Melawan Dra. Aryani Dyana Hotty - Paulus (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi surat dari Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 1921 / 13.53.71.600 / XII / 2015 tanggal 3 Desember 2015 Perihal : Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 / Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa Atau Yang Telah

Halaman 45 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



Dialihkan Kepada Pihak Lain (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----

- Foto kopi Berita Acara Pelaksanaan Gelar Kasus Internal Terkait Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 / Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, Yang Dimohon Oleh Sdr. Haris Abdul Dju, dkk Berdasarkan Keputusan Yang Berkekuatan Hukum Tetap Nomor : 09/BA-BTL / BPN.53/III/2016 tanggal 14 Maret 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Laporan Hasil Kajian Kasus Pertanahan Nomor : 66 / 33 HKK / 2016 tanggal 18 Juli 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 09 / HM / BTL / BPN.53 / III / 2016 tanggal 14 Maret 2016 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 / Kelurahan Oepura Atas Nama Dra. Aryani Dyana Hotti - Paulus, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----

Halaman 46 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T.4 : - Foto kopi Keputusan Kepala Kantor  
Pertanahan Kota Kupang Nomor : 301 / HM /  
BPN.53.71 / 2016 tanggal 6 Juni 2016  
tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama  
Harris Abdul Djoe, Hans Sa'u dan Erends  
Sa'u Atas Tanah Di Kelurahan Oepura (Foto  
kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Risalah Pengolahan Data  
(RPD) Sebagai Dokumen Resmi Yang  
Dipertanggungjawabkan tanggal 3 Juni 2016  
(Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Risalah Panitia Pemeriksaan  
Tanah "A" Nomor : 367 / 300.5 / RPT / 2016  
tanggal 19 Mei 2016 (Foto kopi sesuai  
dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Aspek Pengaturan Dan Penataan  
Pertanahan Nomor : 400.10 / 379 / P3 / 2016  
tanggal 18 Mei 2016 (Foto kopi sesuai  
dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Undangan Panitia Pemeriksa  
Tanah "A" Nomor : 511 / 5-53.71.300 / IV /  
2016 tanggal 21 April 2016 (Foto kopi sesuai  
dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Surat Tugas Nomor : 292 / St.5-  
53.71.300 / IV / 2016 tanggal 21 April 2016  
(Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Permohonan Hak dari Daniel  
Naben, SH selaku kuasa dari Harris Abdul

Halaman 47 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Djoe, Hans Sa'u dan Erends Sa'u tanggal 5 April 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----

- Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 5371030212640002 tanggal 22 April 2012 atas nama Danial Naben, SH.,M.Hum (Foto kopi dari foto kopi) ; -----

- Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 5301092810400001 tanggal 5 Februari 2013 atas nama Erends Sa'u (Foto kopi dari foto kopi) ; -----

- Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 5371022002370001 tanggal 19 Juni 2012 atas nama Hans Sa'u (Foto kopi dari foto kopi) ; -----

- Foto kopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor : 3175081505340001 tanggal 18 Juni 2012 atas nama Harris Abdul Djoe (Foto kopi dari foto kopi) ; -----

- Foto kopi Peta Bidang Nomor : 1238 / 2015 tanggal 26 November 2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----

- Foto kopi Surat Keterangan dari Panitera / Sekreatris Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor : W26.U1 / 2358 / HT.04.10 / VII / 2015 tanggal 10 Juli 2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----

Halaman 48 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Foto kopi Akta Kuasa Nomor : 02 tanggal 20 Agustus 2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 5 April 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Surat Pernyataan Penanaman Tanda Batas Tanah tanggal 5 April 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Tanah Nomor : Kel.OE.595 / 036 / IV / 2016 tanggal 5 April 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
- Foto kopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor : 168 / Pdt.G / 2014 / PN.Kpg tanggal 22 Mei 2015 (Foto kopi dari foto kopi) ; -----

5. Bukti T. 5

- Foto kopi Akta Jual Beli Nomor : 250 / 2016 tanggal 10 September 2016 ( Foto kopi sesuai dengan asli ) ;-----
- Foto kopi Surat Albert Wilson Riwukore, S.H, Nomor : 250/PPAT-BPN/IX/2016 perihal : Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----



- Foto kopi Akta Kuasa Menjual No. 09 tanggal 30 Agustus 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----
- Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Marlein Bertha D. Dju, S.H.,M.Hum (Foto kopi sesuai foto kopinya) ;-----
- Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Harris Abdul Djoe (Foto kopi sesuai foto kopinya) ;-----
- Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Erends Sau (Foto kopi sesuai foto kopinya) ;-
- Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Hans Sau (Foto kopi sesuai foto kopinya) ;---
- Foto kopi kwitansi Marselin Jeneti Medah, S.H.,M.Kn (Foto kopi sesuai dengan foto kopinya) ;-----
- Foto kopi Surat Kuasa tanggal 10 September 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya ) ;----
- Foto kopi surat pernyataan penerima hak tanggal 10 September 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----
- Foto kopi surat pernyataan pemberi hak tanggal 10 September 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----
- Foto kopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan tanggal 14 September 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----

Halaman 50 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto kopi Sertipikat Hak Milik No. 3473 tanggal 23 Juni 2016, Surat Ukur Nomor : 347 / Oepura/2015 tanggal 26 November 2015, Luas 835 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, nama Pemegang Hak Harris Abdul Djoe, Hans Sau, Erends Sau (Foto kopi sesuai dengan foto kopinya) ; -----

6. Bukti T.6

- : - Foto kopi Surat Albert Wilson Riwukore, S.H Nomor : 273/PPAT/BPN/X/2016 perihal : Permohonan Peralihan Hak ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-
- Foto Kopi Permohonan Balik Nama (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----
- Foto kopi Akta Jual Beli Nomor : 273 /2016 tanggal 6 oktober 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----
- Foto kopi Sertipikat Hak Milik No. 3473 tanggal 23 Juni 2016, Surat Ukur Nomor : 347 / Oepura/2015 tanggal 26 November 2015, Luas 835 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, nama Pemegang Hak dahulunya Harris Abdul Djoe, Hans Sau, Erends Sau telah beralih

Halaman 51 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



kepada Marselin Jeneti Medah, S.H.,M.Kn

(Foto kopi sesuai dengan foto kopinya) ; -----

- Foto kopi Surat Kuasa tanggal 6 oktober 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----
- Foto kopi Surat Pernyataan Penerima Hak tanggal 6 Oktober 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----
- Foto kopi Surat Pernyataan Pemberi Hak tanggal 6 Oktober 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----
- Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Merchess Gontai (Foto kopi sesuai foto kopinya) ;-----
- Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Marselin Jeneti Medah, S.H.,M.Kn (Foto kopi sesuai foto kopinya) ;-----
- Foto kopi Kwitansi tanggal 6 Oktober 2016 (Foto kopi sesuai foto kopi ) ;-----
- Foto kopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan tanggal 10 Oktober 2016 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto kopi yang diberi meterai cukup dan dilegalisir di kepaniteraan serta dicocokkan dengan asli atau foto kopinya, kemudian diberi tanda T II.INT.1 sampai dengan T II.INT.16 sebagai berikut : -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti T.II.INT.1 : Foto kopi Sertipikat Hak Milik No. 3473 tanggal 23 Juni 2016, Surat Ukur Nomor : 347 / Oepura/2015 tanggal 26 November 2015, Luas 835 M<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, nama Pemegang Hak MERCHESS GONTAI (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
2. Bukti T.II.INT.2 : Foto kopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 273 / 2016 tanggal 6 Oktober 2016 atas nama Merchess Gontai (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
3. Bukti T.II.INT.3 : Foto kopi Kwitansi Jual Beli tanggal 18 Oktober 2016 antara Marselin Jeneti Medah, SH.,M.Kn dan Merchess Gontai (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
4. Bukti T.II.INT.4 : Foto kopi Surat Keterangan Nomor : W26.U1 / 2358 / HT.04.10 / VII / 2015 tanggal 10 Juli 2015 (Foto kopi sesuai dengan aslinya) ; -----
5. Bukti T.II.INT.5 : Foto kopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 5 April 2016 (Foto kopi dari foto kopi) ; -
6. Bukti T.II.INT.6 : Foto kopi Sket Lokasi (Foto kopi dari foto kopi) ;
7. Bukti T.II.INT.7 : Foto kopi Surat Keterangan NJOP Nomor : Dispenda.973/942/V/2016 tanggal 24 Mei 2016 (Foto kopi dari foto kopi) ; -----
8. Bukti T.II.INT.8 : Foto kopi Surat Pernyataan tanggal 5 April 2016 (Foto kopi dari foto kopi) ; -----

Halaman 53 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti T.II.INT.9 : Foto kopi Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Tanah Nomor : Kel.OE.595/036/IV/2016 tanggal 5 April 2016 (Foto kopi dari foto kopi) ; -
10. Bukti T.II.INT.10 : Foto kopi Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah tanggal 5 April 2016 (Foto kopi dari foto kopi) ; -----
11. Bukti T.II.INT.11 : Foto kopi Surat Pernyataan Penanaman Tanda Batas Tanah tanggal 5 April 2016 (Foto kopi dari foto kopi) ; -----
12. Bukti T.II.INT.12 : Foto kopi Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 09 / HM / BTL / BPN.53 / III / 2016 tanggal 14 Maret 2016 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik No. 2520 / Kelurahan Oepura Atas Nama Dra. Aryani Dyana Hotti - Paulus, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Sebagai Pelaksana Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap (Foto kopi dari foto kopi) ; -----
13. Bukti T.II.INT.13 : Foto kopi Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 301 / HM / BPN.53.71 / 2016 tanggal 6 Juni 2016 tentang Pemberian Hak Milik Atas Nama Harris Abdul Djoe, Hans Sa'u Dan Erends Sa'u Atas Tanah Di Kelurahan Oepura (Foto kopi dari foto kopi) ; ---
14. Bukti T.II.INT.14 : Foto kopi Sertipikat Hak Milik No. 2520 tanggal 10 Maret 1999, Surat Ukur Nomor : 80 / OPR /

Halaman 54 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



1999 tanggal 8 Maret 1999, Luas 835 M<sup>2</sup>,  
terletak di Kelurahan Oepura, Kecamatan  
Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara  
Timur, nama Pemegang Hak Dra. ARYANI  
DIANA HOTTI - PAULUS (Foto kopi dari foto  
kopi) ; -----

15. Bukti T.II.INT.15 : Foto kopi Akta Jual Beli Nomor : 250 / 2016  
tanggal 10 September 2016 (Foto kopi dari foto  
kopi) ; -----

16. Bukti T.II.INT.16 : Foto kopi Putusan Pengadilan Negeri Klas IA  
Kupang Nomor : 168 / Pdt.G / 2014 / PN.Kpg  
tanggal 22 Mei 2015 (Foto kopi dari foto kopi  
salinan putusan) ; -----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilaksanakan Sidang  
Pemeriksaan Setempat yang dilangsungkan di lokasi tanah objek sengketa  
yang terletak di RT. 018 A, RW. 008, Kelurahan Oepura, Kecamatan  
Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur pada tanggal 5 Juni  
2020, dengan sertipikat objek sengketanya adalah : -----

1. Sertipikat Hak Milik No. 2520 tanggal 10 Maret 1999, Surat Ukur  
Nomor : 80 / OPR / 1999 tanggal 8 Maret 1999, Luas 835 M<sup>2</sup>, terletak di  
Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa  
Tenggara Timur, nama Pemegang Hak DOKTORANDA ARYANI  
DIANA HOTTI - PAULUS ; -----
2. Sertipikat Hak Milik No. 3473 tanggal 23 Juni 2016, Surat Ukur Nomor :  
347 / Oepura / 2015 tanggal 26 November 2015, Luas 835 M<sup>2</sup>, terletak  
di Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa  
Tenggara Timur, nama Pemegang Hak MERCHES GONTAI ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang isi selengkapnya termuat dalam berita acara sidang Pemeriksaan

Setempat ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatan, selain mengajukan bukti-bukti surat, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang

Saksi yaitu : -----

1. **MARTHEN MOA**, tempat tanggal lahir : Kupang, 21 Maret 1958, jenis kelamin Laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan H.R. Koroh No. 63, RT. 018, RW. 008, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, agama Kristen Protestan, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa Saksi hadir sesuai dengan permintaan Penggugat untuk memberikan keterangan terkait dengan batas - batas tanah tersebut ; -----
- Bahwa sengketa dalam perkara ini terkait persoalan terbitnya 2 (dua) sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa ; -----
- Bahwa sertifikat pertama atas nama saudara Ariany Diana Paulus sedangkan sertifikat kedua saya tidak tahu atas nama siapa ; ----
- Bahwa Saksi melihat sertifikat yang tidak Saksi ketahui pada saat pemeriksaan setempat di lokasi obyek sengketa ; -----
- Bahwa sepengetahuan Saksi SHM tersebut terbit atas nama Ariany Diana Paulus sekitar tahun 1992 ; -----
- Bahwa Saksi tahu batas - batas tanah milik Ariany Diana Paulus, sebelah Selatan berbatasan dengan Marthen Moa, sebelah Utara berbatasan dengan jalan raya, sebelah Timur berbatasan dengan Susana Sau dan sebelah Barat berbatasan dengan jalan raya ; -----
- Bahwa Saksi tinggal di daerah tersebut sejak tahun 1958 ; -----

Halaman 56 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sudah memiliki sertifikat atas tanah milik Saksi ;
- Bahwa sertifikat milik Saksi terbit tahun 1999 ; -----
- Bahwa Saksi pernah membaca sertifikat milik Saksi yang batas sebelah Utara berbatasan dengan Ariany Diana Paulus ; -----
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang berada di sebelah tanah milik Saksi adalah milik Penggugat sejak dibuat sertifikat ; -----
- Bahwa Saksi tahu pernah ada pengukuran tanah atas lokasi obyek sengketa tersebut ; -----
- Bahwa peristiwa pengukuran tanah atas lokasi obyek sengketa tersebut sekitar tahun 1999 ; -----
- Bahwa tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan atas pengukuran tersebut ; -----
- Bahwa yang mengajukan permohonan pengukuran atas tanah tersebut atas nama Ariany Diana Paulus ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu ada sertifikat atas tanah yang terbit pada tahun 2016 ; -----
- Bahwa pernah ada pengukuran tanah pada tahun 2016 tersebut ; -----
- Bahwa yang datang mengukur tanah tersebut dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) ; -----
- Bahwa yang hadir pada saat itu adalah BPN dan saudara Daniel Naben ; -----
- Bahwa pernah ada sengketa di Pengadilan Negeri terkait dengan obyek sengketa ini antara Penggugat dengan Daniel Naben ; ----
- Bahwa pihak kelurahan tidak hadir pada saat pengukuran tersebut ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana Hans Sau bisa tinggal diatas tanah tersebut ; -----

Halaman 57 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Harris Abdul Dju pernah tinggal diatas tanah tersebut ; -----
- Bahwa berdasarkan cerita dari orang tua Saksi tanah tersebut adalah milik dari bapak Paulus Foenay ; -----
- Bahwa Paulus Foenay adalah kakek dari Penggugat ; -----
- Bahwa Saksi kenal dengan Fernandu Gontay ; -----
- Bahwa ayah dari Fernandu Gontay yaitu bapak Oko Mea pernah datang ke rumah saya membawa orang bank Mandiri. Kebetulan orang dari bank Mandiri adalah anak dari ipar saya, datang untuk memeriksa tanah tersebut ; -----
- Bahwa ayah dari Fernandu Gontay yaitu Oko Mea mengunjungi rumah Saksi sekitar 3 (tiga) atau 4 (empat) tahun lalu ; -----
- Bahwa Penggugat hanya sempat menurunkan batu sekitar tahun 1999, namun biasanya tiap tahun saya meminta izin kepada Penggugat untuk menanam jagung atau anakan sayur diatas tanah tersebut ; -----
- Bahwa tanah Saksi berbatasan langsung dengan lokasi tanah obyek sengketa dan sudah ada bangun rumah ; -----
- Bahwa dalam kurun waktu tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 ada petugas dari BPN yang datang mengunjungi lokasi tanah obyek sengketa ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu pengukuran tanah tersebut dilakukan atas nama siapa ; -----
- Bahwa Harris Abdul Dju tidak hadir dalam proses pengukuran tanah tersebut ; -----
- Bahwa Harris Abdul Dju pernah tinggal di daerah tersebut ; -----
- Bahwa Harris Abdul Dju tinggal di daerah tersebut sekitar tahun 1969 ; -----

Halaman 58 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menempati tanah tersebut pada tahun 1970 Margarita Sau setelah itu tanah tersebut ditempati oleh Markus Dju sampai tahun 1987, kemudian setelah beliau meninggal tanah tersebut digarap oleh isterinya ; -----
- Bahwa Dahulu ada rumah tua yang berdiri diatas tanah tersebut yang kemudian dibongkar pada sekitar tahun 1980 kebawah ; ----
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak mereka pindah ke lokasi tersebut pada tahun 1970. Kemudian pada tahun 1933 Keluarga Penggugat memberikan kuasa kepada Opa Saksi untuk menjaga tanah tersebut ; -----
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah milik dari Paulus Foenay ; -----
- Bahwa pada tahun 1999 ada petugas dari Kantor Pertanahan yang melakukan pengukuran ; -----
- Bahwa yang hadir pada saat pengukuran tanah obyek sengketa pada tahun 1999 yaitu Saksi, Lurah, RT, Penggugat, Petugas BPN, Susana Sau, selebihnya Saksi lupa ; -----
- Bahwa pada saat itu tidak ada undangan untuk hadir pada saat pengukuran ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah obyek sengketa ; -----
- Bahwa yang menunjukan batas - batas tanah pada saat pengukuran tanah tersebut adalah ibu Eva ; -----
- Bahwa ada pengukuran tanah pada tahun 2015 ; -----
- Bahwa yang hadir pada saat pengukuran tanah antara tahun 2015 sampai tahun 2016, Saksi, Daniel Naben dan Hans Sau, sedangkan RT dan Lurah tidak hadir pada saat itu ; -----
- Bahwa yang Saksi sampaikan ketika ada pengukuran tanah dalam kurun waktu tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 yaitu

Halaman 59 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengukuran dapat dilakukan asalkan tetap memperhatikan pilar-pilar yang ada ; -----

- Bahwa Hans Abdul Dju tidak hadir pada pengukuran tanah dalam kurun waktu tahun 2015 sampai dengan tahun 2016 ; -----
- Bahwa Saksi tidak pernah dipanggil oleh BPN untuk melakukan mediasi ; -----
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut pernah disengketakan di Pengadilan Negeri, disengketakan sekitar tahun 2016 dan tahun 2017 ; -----
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut pernah disengketakan di Pengadilan Negeri dari Kakak yang dipanggil sebagai saksi dalam sengketa di Pengadilan Negeri ; -----
- Bahwa Fernandu Gontay pernah menceritakan kepada Saksi tentang pembelian tanah objek sengketa ; -----
- Bahwa Saksi tidak pernah mengecek bukti pembelian tanah objek sengketa tersebut ; -----
- Bahwa rumah Saksi berbatasan dengan tanah objek sengketa sebelah Selatan ; -----
- Bahwa selama ini rumah Saksi hanya berbatasan dengan Penggugat ; -----
- Bahwa Saksi tahu dari Pengadilan Negeri tidak pernah mengunjungi lokasi tanah obyek sengketa ; -----
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada pihak lain yang datang ke lokasi tanah objek sengketa ; -----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Hendrik Sau, kenal hanya Hans Sau ; -----
- Bahwa Saksi kenal Ibu Sofia Sau ; -----

Halaman 60 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ibu Sofia Sau adalah ibu dari Harris Abdul Dju, beliau tinggal di depan pertamina ; -----
- Bahwa Saksi kenal dengan Marharitha Sau, Margaritha Sau keluarga dari Hans Sau ; -----
- Bahwa Saksi kenal dengan Ibu Yohana Dju ; -----
- Bahwa dahulu Ibu Yohana Dju tinggal di bagian belakang dari tanah tersebut sejak tahun 1982 tetapi tidak lagi tinggal di tanah tersebut ; -----
- Bahwa ibu Yohana Dju hadir pada saat pengukuran tanah tahun 1999 ; -----
- Bahwa jarak antara rumah Saksi dengan rumah Penggugat sekitar 1 (satu) KM ; -----
- Bahwa bapak Paulus Foenay adalah Kakek dari Ariany Diana Paulus ; -----
- Bahwa nama sebenarnya dari Ariany Diana Paulus adalah Ariany Diana Hotty Paulus ; -----
- Bahwa ada perbedaan nama Ariany Diana Paulus dengan Ariany Diana Hotty Paulus ; -----
- Bahwa Saksi tahu ada orang yang membuang surat - surat di halaman rumah dari Ariany Diana Hotty Paulus ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu Siapa nama isteri dari bapak Paulus, hanya anak-anak saja yaitu Eva Paulus Funay, Adam Funay, Dorthia Funay Kosso, Iban Funay, Ros Funay dan Djo Funay ; -
- Bahwa bapak dari Ariany Diana Paulus adalah Nani Paulus dan ibunya adalah Eva Funay ; -----
- Bahwa yang mengajukan permohonan untuk melakukan pengukuran tanah pada tahun 1999 atas nama Ariany Diana Paulus ; -----

Halaman 61 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ariany Diana Paulus hadir pada saat menunjuk batas-batas tanah tahun 1999 untuk pengukuran tanah ; -----
- Bahwa SHM tersebut atas nama Ariany Diana Paulus ; -----
- Bahwa Saksi tahu objek sengketa adalah milik dari orang tua Ariany Diana Paulus ; -----
- Bahwa Saksi pernah bertemu dengan Fernandu Gontay dan yang dibicarakan pada saat bertemu adalah tanah tersebut sudah dibeli oleh bapaknya ; -----

2. **MAXI M. ZACHARIAS**, tempat tanggal lahir : Kupang, 8 September 1957, jenis kelamin Laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Amabi, RT. 013, RW. 005, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, agama Kristen Protestan, pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa Saksi hadir sesuai dengan permintaan Penggugat untuk memberikan keterangan terkait dengan tanah tersebut dalam kapasitas Saksi sebagai mantan Lurah di Kelurahan Oepura ; -----
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Lurah di Kelurahan Oepura dari tahun 2005 sampai tahun 2007 ; -----
- Bahwa sengketa dalam perkara ini terkait dengan SHM ; -----
- Bahwa persyaratan yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran tanah yaitu Bukti Pelepasan Hak, Kwitansi Jual Beli, Pajak dan Fotokopi KTP ; -----
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat SHM atas nama Ariany Diana Hotty Paulus ; -----
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat SHM atas nama Merchess Gontay ; -----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Harris Abdul Dju ; -----

Halaman 62 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal dengan Hans Sau ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana letak tanah dari Hans Sau ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu pernah dilakukan kegiatan pengukuran tanah untuk SHM atas nama Hans Sau dan kawan-kawan ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu perihal permohonan pengukuran tanah atas nama Ariany Diana Hotty Paulus ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana lokasi tanah obyek sengketa ; ----
- Bahwa untuk pembayaran pajak - pajak tanah di lokasi tanah obyek sengketa yaitu Petugas pajak dari Dispenda langsung datang untuk mengambilnya ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu sebagai Lurah di Kelurahan Oepura dalam kurun waktu tahun 2005 sampai tahun 2007, baik Penggugat maupun dari Harris Abdul Dju pernah mencantumkan pajak dalam permohonan pendaftaran tanah obyek sengketa ; -----
- Bahwa permohonan penerbitan sertifikat tanah melalui kelurahan ; -----
- Bahwa untuk permohonan tidak bisa dibuat apabila permohonan penerbitan sertifikat tanah tidak ditanda tangani oleh pihak Lurah ;

3. **SUSANA SAU**, tempat tanggal lahir : Kupang, 5 Februari 1958, jenis kelamin Perempuan, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di RT. 018, RW. 008, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, agama Katholik, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa Saksi hadir di persidangan perkara ini sesuai dengan permintaan Penggugat untuk memberikan keterangan terkait dengan batas tanah obyek sengketa ; -----

Halaman 63 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas tanah Saksi bagian timur dengan Ariany Diana Paulus ; -----
- Bahwa Saksi bertetangga batas dengan Ariany Diana Paulus sejak lahir ; -----
- Bahwa Saksi kenal dengan Harriss Abdul Dju ; -----
- Bahwa Harris Abdul Dju pernah tinggal di lokasi tanah objek sengketa ; -----
- Bahwa Erens Sau dan Hans Sau pernah tinggal diatas lokasi obyek sengketa ; -----
- Bahwa Sebelum Erens Sau dan Hans Sau pergi ke Bima yang bersangkutan pernah tinggal di lokasi obyek sengketa namun setelah mereka kembali lagi ke kupang mereka tidak tinggal lagi di lokasi obyek sengketa dan selama mereka pergi tidak ada orang yang mengurus tanah tersebut ; -----
- Bahwa Pengukuran tanah di lokasi tanah obyek sengketa dilakukan sebelum tahun 1999 ; -----
- Bahwa Saksi hadir pada saat pengukuran tanah tersebut ; -----
- Bahwa tidak ada keributan pada saat pengukuran tanah ; -----
- Bahwa Hans Sau tetap tinggal di rumahnya yang berada dibawah ; -----
- Bahwa Hans Sau tidak keberatan atas pengukuran tanah yang dilakukan oleh Ariany Diana Paulus ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu pada tahun 2016 BPN kembali mengunjungi lokasi tanah obyek sengketa guna melakukan pengukuran ; -----
- Bahwa pada tahun 2016 Saksi tidak mendapat undangan untuk hadir dalam kegiatan pengukuran tanah obyek sengketa ; -----

Halaman 64 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada yang mengurus tanah obyek sengketa pada saat Hans Sau dan Erens Sau kembali ke Bima ; -----
- Bahwa sudah lama Saksi tinggal didekat lokasi tanah objek sengketa tersebut ; -----
- Bahwa sudah lama tanah obyek sengketa di pasang pagar seng ;
- Bahwa orang Cina yang pasang pagar tersebut tetapi Saksi tidak tahu siapa namanya ; -----
- Bahwa orang tersebut tidak ada berbicara dengan Saksi pada saat memasang pagar seng tersebut ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang menggarap tanah tersebut pada tahun 2017 sampai 2019 ; -----
- Bahwa pemilik tanah obyek sengketa adalah keluarga Foenay ; ---
- Bahwa Ariany Diana Paulus tidak pernah tinggal diatas lokasi tanah obyek sengketa ; -----
- Bahwa tanah Saksi yang berbatasan dengan tanah objek sengketa di sebelah Timur ; -----
- Bahwa Saksi tahu pernah ada sengketa perdata terkait tanah tersebut di Pengadilan Negeri pada tahun 2015 ; -----
- Bahwa pihak yang bersengketa dalam perkara tersebut antara ibu Eva Foenay dan Keluarga Sau ; -----
- Bahwa yang disengketakan pada saat itu tentang batas tanah ; ----
- Bahwa Saksi tidak tahu isi putusan dalam sengketa perdata di Pengadilan Negeri ; -----
- Bahwa batas-batas tanah tersebut yaitu Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Susana Sau-Toka, Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan H.R. Koroh, Sebelah Utara berbatasan dengan Gang Perjuangan dan Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Marthen Moa ; -----

Halaman 65 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatan, selain mengajukan Saksi, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Ahli yaitu : -----

1. **DR. YOHANES GOLOT TUBA HELAN, SH.,MH.**, tempat tanggal lahir, Flores Timur, 10 Januari 1960, jenis kelamin Laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Semangka, RT. 018, RW. 005, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, agama Katolik, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa Ahli diminta oleh Penggugat untuk hadir dalam persidangan ini guna menjelaskan sertifikat hak atas tanah dari segi hukum administrasinya ; -----
- Bahwa Ahli belum pernah melihat obyek sengketa ; -----
- Bahwa berdasarkan teori hukum administrasi negara, suatu keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau pejabat negara apabila terdapat kekeliruan maka Badan atau pejabat negara yang mengeluarkan keputusan tersebut dapat mencabut kembali keputusan tersebut ; -----
- Bahwa dari segi undang-undang, Pengadilan Negeri memang tidak memiliki wewenang untuk membatalkan suatu sertifikat atas tanah tersebut sehingga apabila sudah ada putusan inkraht atas perkara tersebut para pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan tersebut ke PTUN untuk membatalkan sertifikat tersebut karena kasus tersebut sudah dibawa ke ranah yudikatif ; -----
- Bahwa pada Undang - Undang Nomor 11 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Perundang - Undangan yang telah

Halaman 66 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diubah dengan Undang -Undang Nomor 15 Tahun 2019 mengatur bahwa jenis dan hirarki Peraturan Perundang - undangan terdiri atas UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Ketetapan MPR, Undang - Undang / Perpu, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, Perda Provinsi, Perda Kabupaten / Kota. Jenis peraturan perundang - undangan yang dimaksud diatas mencakup peraturan yang ditetapkan oleh badan atau lembaga negara lainnya dimana peraturan perundang-undangan tersebut di atas diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang di perintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan ; -----

- Bahwa mengenai pembentukan peraturan internal BPN apabila peraturan tersebut terbit atas perintah peraturan yang lebih tinggi maka peraturan tersebut tidak lagi berlaku secara internal tetapi berlaku secara umum seperti peraturan perundang-undangan lain
- Bahwa sertifikat sebagai keputusan tata usaha negara merupakan obyek sengketa dalam pengadilan tata usaha negara. Sehingga para pihak yang berkepentingan harus mengajukan gugatan dahulu ke PTUN yang kemudian akan dibuktikan dalam persidangan bahwa sertifikat itu sah atau tidak sehingga dapat dibatalkan oleh pihak yang mengeluarkan keputusan tata usaha negara tersebut dalam hal ini BPN ; -----
- Bahwa obyek tanah dan sertifikat adalah dua hal yang berbeda. Pada perkara perdata yang disengketakan adalah obyeknya tanah sehingga ketika putusan perdata sudah memiliki kekuatan hukum tetap haruslah dilanjutkan prosesnya dalam persidangan di PTUN dengan obyek sengketa yaitu sertifikat ; -----

Halaman 67 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sertifikat adalah sebuah keputusan tata usaha negara yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara sehingga pembatalan sertifikat tersebut haruslah melalui Pengadilan Tata Usaha Negara ; -----
- Bahwa dalam ilmu hukum administrasi dikenal adanya asas-asas umum pemerintahan yang baik yang meliputi Asas Kepastian Hukum, Asas Kepentingan Umum, Asas Keterbukaan, Asas Kemanfaatan, Asas Ketidakberpihakan / Tidak Diskriminatif, Asas Kecermatan, Asas Tidak Menyalahgunakan Wewenang, Asas Pelayanan Yang Baik ; -----
- Bahwa Asas *freies ermessen* adalah kebebasan bertindak. Dalam suatu sistem pemerintahan, ada pemerintahan bebas dan ada pemerintahan terikat. Pada pemerintahan bebas, Undang - Undang hanya menetapkan batas -batas dan administrasi negara bebas mengambil keputusan apa saja asalkan tidak melampaui / melanggar batas- batas tersebut, sedangkan pada pemerintahan terikat, Undang - Undang menetapkan beberapa alternatif keputusan dan administrasi negara bebas memilih salah satu alternatif keputusan yang disediakan oleh undang - undang ; -----
- Bahwa Ahli tidak bisa menilai apakah keputusan tata usaha negara tersebut sudah sesuai dengan asas *freies ermessen* atau belum ; -----
- Bahwa dalam hal putusan pengadilan yang disengketakan adalah obyek tanah sedangkan dalam putusan tata usaha negara obyek sengketanya adalah suatu keputusan yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara dalam hal ini adalah sertifikat ; -----

Halaman 68 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pasal 55 Undang - Undang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara." Kemudian dalam Pasal 3 Undang - Undang Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, maka tenggang waktu pengajuan gugatannya 90 (sembilan puluh) hari sejak tindakan tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara. Apabila tidak ditentukan jangka waktunya maka tenggang waktu yang berlaku adalah 4 (empat) bulan sejak permohonan tersebut diajukan ; -----
- Bahwa dalam hukum administrasi ada 2 (dua) macam perbuatan hukum yaitu perbuatan berwenang dan perbuatan tidak berwenang. Dalam perbuatan tersebut terdapat tindakan materil dan tindakan hukum. Tindakan hukum di bedakan lagi menjadi tindakan hukum publik dan tindakan hukum perdata. Tindakan hukum publik (*publiekrechtshandeling*) berarti bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh pemerintah didasarkan pada hukum publik dalam kedudukannya sebagai pemegang jabatan pemerintahan yang dilakukan berdasarkan kewenangan pemerintah yang bersifat hukum publik yang hanya dapat lahir dari kewenangan yang bersifat hukum publik pula. Tindakan hukum publik dibagi menjadi dua bentuk, yakni tindakan hukum publik bersifat sepihak (*eenzijdig publiekrechtelijke handeling*) dan tindakan hukum publik yang bersifat berbagai pihak, yakni dua atau lebih (*meerzijdig publiekrechtelijke handeling*). Tindakan hukum privat adalah tindakan hukum yang dilakukan oleh

Halaman 69 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemerintah yang didasarkan pada hukum privat dalam kedudukannya sebagai badan hukum dan bukan tugas untuk kepentingan umum sehingga tindakannya didasarkan pada ketentuan hukum privat. Tindakan pemerintah dalam hukum privat misalnya jual beli tanah dan jual beli barang yang dilakukan pemerintah dalam hubungan hukum perdata. Sedangkan peristiwa hukum merupakan suatu kejadian dalam masyarakat yang membawa suatu akibat hukum tertentu ; -----

- Bahwa pengalihan hak tanah merupakan perbuatan hukum public yang bersifat bersifat berbagai pihak; -----
- Bahwa syarat yang harus dipenuhi oleh Badan atau Pejabat negara yang ingin menarik suatu keputusan yang sudah diterbitkan adalah penarikan kembali sebuah keputusan itu haruslah membawa dampak yang baik bagi masyarakat tidak boleh menyebabkan kerugian yang lebih besar bagi penerima keputusan ; -----
- Bahwa ketika suatu putusan pengadilan menyatakan bahwa Sertipikat hak tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap maka badan atau pejabat yang menerbitkan haruslah menganggap hal tersebut sebagai sebuah teguran bahwa keputusan tata usaha negara yang diterbitkan dalam hal ini sertipikat cacat dan oleh pihak lain yang merasa dirugikan dapat mengajukan gugatan kepada pengadilan tata usaha negara untuk membatalkan sertipkat tersebut ataupun tetap mempertahankan sertipikat tersebut ; -----
- Bahwa Sertipikat atas tanah tersebut akan berdiri sendiri sebagai sebuah keputusan tata usaha negara yang tidak mempunyai kaitannya lagi dengan tanah itu sendiri karena sudah ada putusan

Halaman 70 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari pengadilan yang menyatakan bahwa tanah tersebut sudah menjadi milik orang lain ; -----

- Bahwa pemegang hak atas tanah harus tetap mengajukan gugatan terhadap sertifikat tanah tersebut di pengadilan tata usaha negara untuk memperoleh putusan yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut batal atau tidak sah ; -----
- Bahwa Pasal 55 Undang - Undang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara." Pasal tersebut merupakan pengajuan gugatan secara umum. Sehingga para pihak yang ingin mengajukan gugatan ke pengadilan tun harus benar-benar memperhatikan bahwa obyek sengketa nya masih dalam tenggang waktu atau tidak. Terhadap kasus ini dalam hal sudah ada putusan pengadilan yang inkraht maka tenggang waktunya dihitung sejak putusan pengadilan ini diterima atau diumumkan ; -----

2. **DR. SARYONO YOHANES, SH.,M.Hum.**, tempat tanggal lahir, Manggarai, 12 Juli 1962, jenis kelamin Laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Sam Ratulangi, RT. 017, RW. 006, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, agama Katolik, pekerjaan Dosen (Surat Tugas Nomor : 875/UN15.12/PP/2020 tanggal 12 Juni 2020), telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : ----

- Bahwa Ahli hadir dalam dalam persidangan ini untuk menerangkan terkait dengan persoalan sertipkat hak atas tanah ; -----

Halaman 71 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Ahli sudah tahu obyek sengketa dalam persidangan ini ;
- Bahwa Ahli tidak tahu alur cerita sengketa dalam persidangan ini, Ahli hanya membaca dari dokumen-dokumen yang ada ; -----
- Bahwa apabila BPN mengeluarkan sertipikat yang penguasaan fisiknya berbeda dengan sertipikat tersebut maka keputusan tersebut dapat dikatakan cacat subyek karena penguasaan fisik atas tanah tersebut berbeda dengan yang seharusnya ; -----
- Bahwa dalam suatu proses pendaftaran hak atas tanah ada suatu proses yang harus dilakukan oleh BPN yaitu Pengumuman dan Pengakuan dari orang-orang yang berada di sekitar lokasi tanah tersebut. Apabila orang-orang tersebut tidak mengakui kepemilikan tanah tersebut oleh Pemohon maka BPN harus menyelidiki kembali apakah betul tanah tersebut adalah milik dari Pemohon atau bukan ; -----
- Bahwa terkait dengan putusan dari Pengadilan Negeri Kupang dalam teori kompetensi lembaga peradilan dibagi dalam 2 (dua) kategori besar yaitu kompetensi relatif dan kompetensi absolut. Pengadilan Negeri sebagai salah satu organ untuk menjalankan kuasa kehakiman diberikan fungsi untuk menjalankan kompetensi yang bersifat *real* sedangkan Pengadilan Tata Usaha Negara oleh undang-undang diberikan kompetensi yang bersifat absolut dalam menyelesaikan segala urusan sengketa tata usaha negara ; -----
- Bahwa Terkait dengan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan menegaskan bahwa ada banyak peraturan perundang-undangan selain dengan yang diatur dalam Pasal 7 Undang - Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang - Undangan. Namun harus diperhatikan juga pada

Halaman 72 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 8 ayat (1) Undang - Undang Nomor 12 Tahun 2011 yang menyatakan bahwa Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang - Undang atau Pemerintah atas perintah Undang - Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati / Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.” Dengan demikian BPN sebagai organ pemerintahan negara diberikan kewenangan oleh Pasal 8 Undang - Undang Nomor 12 Tahun 2011 untuk dapat membuat suatu keputusan tata usaha negara ; -----

- Bahwa apabila dilihat dari Pasal 28 H ayat (4) Undang - Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa “Hak atas milik pribadi yang tidak boleh diambil alih sewenang-wenang oleh siapapun.” Dengan demikian apabila kita melanggar hal tersebut maka kita juga melanggar hak-hak konstitusional seseorang yang sudah dijamin oleh undang-undang. Tindak lanjut dari Pasal ini tercantum dalam Pasal 9 ayat (2) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa “Tiap - tiap warga negara Indonesia, baik laki - laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.” Berdasarkan hal tersebut dapat

Halaman 73 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disimpulkan baik laki-laki dan perempuan memiliki kedudukan yang sama dalam memperoleh suatu hak atas tanah ; -----

- Bahwa putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan negeri tidak bisa dimaknai sebagai suatu keputusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap kecuali putusan itu tidak dilakukan upaya hukum lainnya ; -----
- Bahwa terkait dengan dampak hukum setiap putusan dapat menimbulkan resiko bagi yang menerima putusan tersebut. Putusan tersebut dapat memberikan kemanfaatan yang luar biasa tetapi juga dapat memberikan kerugian bagi yang menerima keputusan tersebut. Bagi yang terkena dampak atas putusan tersebut diberikan kesempatan oleh undang - undang untuk melakukan upaya hukum yang lain. Namun apabila dilihat dari kompetensi peradilannya maka pengadilan negeri tidak dapat membatalkan keputusan tata usaha negara dalam hal ini berupa sertifikat karena yang memiliki kewenangan mengadili suatu keputusan tata usaha negara hanya berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara ; -----
- Bahwa dalam teori hukum, diskresi tidak bersifat mutlak. Diskresi muncul ketika ada benturan-benturan atau hambatan - hambatan dalam hukum tetapi tidak jelas pengaturannya namun dibutuhkan oleh masyarakat, maka badan atau pejabat tata usaha negara tampil sebagai orang yang bisa membuat suatu keputusan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut ; -----
- Bahwa apabila sudah ada putusan yang mengatur hal tersebut tetapi putusan tersebut masih ada upaya hukum maka sertifikat tersebut masih berlaku selama belum ada putusan dari pengadilan

Halaman 74 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berwenang membatalkan keputusan tata usaha negara tersebut ; -----

- Bahwa pada dasarnya pihak yang mengajukan sesuatu dalil, ia harus dapat membuktikan dalilnya untuk menggugurkan dalil pihak lawan. Dalam hukum administrasi apabila ada salah 1 (satu) syarat yang tidak terpenuhi maka disebut sebagai cacat hukum administrasi. Terhadap keputusan tata usaha negara yang dinyatakan sebagai cacat hukum administrasi dinyatakan batal demi hukum ; -----
- Bahwa apabila dikaitkan dengan teori kompetensi dari suatu badan peradilan dalam hubungannya dengan putusan pengadilan negeri yang menyatakan bahwa suatu sertifikat tidak memiliki kekuatan hukum maka putusan tersebut sudah melampaui kewenangan dari badan peradilannya sendiri ; -----
- Bahwa BPN dipanggil sebagai pihak dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri karena BPN sebagai lembaga pemerintahan yang memiliki catatan untuk menjelaskan supaya persoalan yang terkait dengan proses penerbitan sertifikat atas tanah obyek sengketa, sehingga BPN dipanggil sebagai pihak dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri untuk dipertimbangkan keterangannya oleh Majelis Hakim ; -----
- Bahwa putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan hukum tetap adalah sebuah putusan yang tidak mengikat ; -----
- Bahwa semua bermula dari BPN yang selalu menerbitkan sertifikat tanah yang tidak mengikuti standar hukum administrasi negara. Dalam menerbitkan suatu sertifikat haruslah memperhatikan standar - standar hukum administrasi negara agar

Halaman 75 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



perbuatan hukum tersebut tidak termasuk dalam cacat hukum administrasi ; -----

- Bahwa dalam kaitannya dengan hal tersebut perlu diperhatikan juga Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah 24/1997 yang menyatakan bahwa *"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."* Perlu diperhatikan unsur itikad baiknya dalam proses penerbitan suatu sertipikat sebagai suatu keputusan tata usaha negara ; -----
- Bahwa Dalam tata urutan peraturan perundangan, Perka BPN RI merupakan salah satu *policy rules* yang artinya tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Apabila dalam Perka BPN tersebut mengatur demikian, apabila digugat di PTUN Perka tersebut dapat dibatalkan karena bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi ; -----
- Bahwa soal tenggang waktu untuk mengajukan gugatan PTUN secara jelas diatur dalam Pasal 55 Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1986 menyebutkan, *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan Badan atau Pejabat*





*Tata Usaha Negara.*” Terkait dengan *substantial evidence* berkaitan dengan bukti-bukti yang secara materil yang sudah dipersyaratkan untuk dipenuhi pada saat penerbitan sertipikat hak milik yaitu syarat data yuridis dan data fisik apabila persyaratan tersebut tidak terpenuhi maka proses penerbitan sertipikat dinilai tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan ; -----

- Bahwa penerbitan sertipikat yang diterbitkan oleh BPN merupakan suatu perbuatan yang tidak mencerminkan kebenaran yang seharusnya atau yang diamanatkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ; -----
- Bahwa sistem Publikasi Positif yaitu suatu sistem pendaftaran tanah dimana alat bukti yang dikeluarkan menjamin secara mutlak. Ini memberi arti bahwa orang yang tercatat dalam daftar umum (daftar tanah, daftar buku tanah, daftar nama, dan daftar surat ukur), maka dialah yang menjadi pemilik yang pasti. Sedangkan Sistem Publikasi Negatif yaitu suatu sistem pendaftaran tanah dimana alat bukti yang dikeluarkannya tidak menjamin secara mutlak. Pada sistem ini jaminan kuat diberikan kepada pemilik. Pemilik dapat digugat haknya atas sebidang tanah dan mereka yang telah terdaftar terlebih dahulu. Pada pihak ketiga tidak mendapat perlindungan. Perlindungan hanya ada ditangan hakim, yang dalam sengketa - sengketa di muka pengadilan akan menimbang berbagai kepentingan - kepentingan hukum yang saling bertentangan ; -----
- Bahwa proses hukum terhadap pembatalan sertipikat tersebut tidak berhenti pada tahap adanya putusan dari pengadilan negeri yang menyatakan bahwa sertipikat itu tidak memiliki kekuatan hukum. BPN harus mengajukan permohonan kepada





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kementerian terkait dengan batalnya sertipikat yang sudah berkekuatan hukum tetap dengan adanya putusan pengadilan negeri. Yang kemudian akan dilakukan verifikasi ulang terhadap data yuridis dan data fisik yang dikumpulkan untuk dilakukan penilaian kembali terhadap proses penerbitan sertipikat tersebut ;

- Bahwa putusan Pengadilan Negeri bersifat deklaratoir yaitu bersifat menyatakan sesuatu bukan bersifat konstitutif yaitu menimbulkan hak baru dan tidak bersifat eksekutorial. Yang hanya memiliki putusan yang bersifat deklaratoir dan eksekutorial hanyalah Pengadilan Tata Usaha Negara ; -----
- Bahwa Putusan condemnatoir yaitu putusan yang amar atau diktumnya mengandung unsur “penghukuman” dan dengan sendirinya melekat kekuatan hukum eksekutorial sehingga putusan tersebut dapat dieksekusi apabila tergugat tidak mau menjalankan putusan secara sukarela. Putusan tersebut dapat dijalankan apabila diputuskan oleh pengadilan yang berwenang dalam mengadili perkara tersebut ; -----
- Bahwa dalam peraturan perundang-undangan di negara kita sudah diatur organ - organ yang menjalankan eksekusi putusan dari lembaga peradilan. Yang melakukan eksekusi putusan pengadilan adalah jaksa, polisi, dsb. Tetapi perlu diingat bahwa putusan yang bisa dieksekusi adalah putusan yang mengandung unsur “penghukuman” dan dengan sendirinya melekat kekuatan hukum eksekutorial yang diputus di pengadilan yang berwenang ;
- Bahwa Asas *freies ermesen* atau lebih dikenal dengan istilah diskresi adalah kebebasan seorang pejabat pemerintah atau administrasi Negara untuk bertindak demi kepentingan umum ; ---

Halaman 78 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 78



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa semua keputusan yang diterbitkan oleh badan atau pejabat negara memiliki kaidah-kaidah tertentu. Sepanjang kaidah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan maka dianggap sebagai wilayah yang konsisten tetapi kalau tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan maka tidak mungkin diterima secara umum ; -----

Menimbang, bahwa dalam sengketa ini Tergugat tidak mengajukan Saksi maupun Ahli meskipun sudah diberikan kesempatan secara patut oleh Majelis Hakim ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil Jawaban, selain mengajukan bukti-bukti surat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (tiga) orang Saksi yaitu : -----

**ALBERT WILSON RIWUKORE, SH.**, tempat tanggal lahir : Kupang, 2 September 1961, jenis kelamin Laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Jalan Keuangan Negara II, RT. 024, RW. 007, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, agama Kristen Protestan, pekerjaan Notaris / PPAT, telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa benar Saksi adalah orang yang membuat Akta Pengalihan Hak atas Tanah dari ibu Meda kepada bapak Merchess Gontay ; -----
- Bahwa pengalihan hak atas tanah pada tanggal 6 Oktober 2016 ; -
- Bahwa Saksi membuat akta pengalihan hak atas tanah tersebut di kantor Saksi ; -----
- Bahwa yang hadir pada saat proses pembuatan akta pengalihan hak atas tanah tersebut adalah Ibu Meda sebagai Penjual dan Bapak Merchess Gontay (Pembeli) ; -----

Halaman 79 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi saksi pada saat proses pembuatan akta pengalihan hak atas tanah tersebut adalah staf saksi ; -----
- Bahwa Saksi pernah mengunjungi tanah tersebut ; -----
- Bahwa Saksi juga bertindak sebagai Notaris / PPAT yang melakukan proses pendaftaran pengalihan hak atas tanah ; -----
- Bahwa tidak ada pemblokiran terhadap tanah tersebut pada saat melakukan pendaftaran pengalihan hak atas tanah ; -----
- Bahwa Saksi diantar oleh calon pembeli Merchess Gontay ketika berkunjung ke tanah tersebut ; -----
- Bahwa tidak ada orang di lokasi tanah tersebut pada saat mengunjungi tanah tersebut, Saksi hanya berbicara dengan RT ; -
- Bahwa pada saat itu calon pembeli menyampaikan bahwa tanah tersebut akan di beli dari Ibu Meda ; -----
- Bahwa RT tidak menyampaikan bahwa ada sengketa atas tanah tersebut ; -----
- Bahwa BPN melakukan peralihan hak atas tanah tersebut kami terima ± 3 minggu yaitu setelah proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut ; -----
- Bahwa sepengetahuan Saksi, dahulu tanah tersebut disengketakan secara perdata oleh Keluarga Paulus dan Keluarga Dju yang dimenangkan oleh Keluarga Dju. Setelah ada putusan inkracht dari Pengadilan tanah tersebut dieksekusi dan diproses sertifikatnya oleh Keluarga Dju kemudian tanah tersebut dialihkan kepada ibu Meda yang terakhir dialihkan lagi kepada bapak Merchess Gontay ; -----
- Bahwa yang mengurus penerbitan SHM atas tanah tersebut adalah Daniel Nabon ; -----

Halaman 80 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi sudah lupa nama RT di lokasi tanah tersebut tetapi rumahnya berada di sebelah selatan dari lokasi tanah obyek sengketa yaitu tanah milik Marthen Moa ; -----
- Bahwa ada permohonan untuk penerbitan sertifikat tanggal 10 Juli 2015 ; -----
- Bahwa Saksi tidak hadir pada saat pengukuran tanah obyek sengketa ; -----
- Bahwa sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, wajib dilakukan pengecekan atas tanah tersebut oleh BPN ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 9 Juli 2020 yang diterima Sub Bagian Umum dan Keuangan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tanggal 9 Juli 2020 ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 9 Juli 2020 yang diterima Sub Bagian Umum dan Keuangan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tanggal 9 Juli 2020 ; -----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 6 Juli 2020 yang diterima Sub Bagian Umum dan Keuangan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tanggal 9 Juli 2020 ; -----

Menimbang, bahwa Para Pihak yang bersengketa memandang telah cukup mengajukan bukti-bukti dan tidak ada lagi hal-hal lain yang akan diajukan, selanjutnya mohon putusan ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim telah memperhatikan dengan seksama segala sesuatu yang terjadi selama pemeriksaan sengketa ini berlangsung sebagaimana tercatat jelas dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ; -----



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana surat gugatan tanggal 6 April 2020 yang terdaftar dalam register perkara nomor : 24/G/2020/PTUN-KPG tertanggal 6 April 2020 yang selengkapnyanya telah terurai dalam duduk sengketa diatas ;-----

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

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 3473 tanggal 23 Juni 2016, nama pemegang hak HARRIS ADBUL DJOE, HANS SA'U dan ERNDS SA'U, yang sudah dialihkan kepada MERCHESS GONTAI, dengan Surat Ukur Nomor : 347/Oepura/2015, tanggal 26 November 2015, luas 835 m<sup>2</sup> terletak di RT. 018A / RW.008 Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa – Kota Kupang. (*vide* Bukti T.II. Intv-1= T-1 dan T-2) Selanjutnya disebut sebagai objek sengketa *a quo* ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat telah menyampaikan jawabannya tanggal 5 Mei 2020 dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan juga Jawabannya tanggal 14 Mei 2020, yang mana dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut memuat eksepsi ;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;-----

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

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa :-----

1. Gugatan Penggugat telah lewat waktu / kadaluarsa;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penggugat tidak memiliki kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan;-----

3. Gugatan Penggugat menjelaskan mengenai unsur keperdataan, hal tersebut bukan merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara melainkan Pengadilan Negeri.----

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa :-----

1. Gugatan Penggugat telah lewat waktu / kadaluarsa-----

2. Penggugat tidak lagi mempunyai *lagal standing* dalam perkara *a quo*.-----

Menimbang bahwa setelah memperhatikan keseluruhan dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan dihubungkan dengan ketentuan pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara, maka eksepsi-eksepsi tersebut dapat dikelompokkan sebagai berikut :-----

1. Eksepsi lain-lain yaitu gugatan *daluwarsa* dan Penggugat tidak mempunyai *legal standing* ;-----

2. Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan. ;-----

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

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

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat memiliki *legal standing* atau tidak sebagaimana pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor

Halaman 83 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5

Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ? ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa dalam Putusan Perkara Perdata No. 168/Pdt.G/2014/PN.KPG tanggal 4 Juni 2015 amar menyebutkan bahwa :-----

## II. DALAM POKOK PERKARA-----

3. Menyatakan Para Penggugat adalah Pemilik Sah atas tanah sengketa dengan luas + 830 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang dengan batas-batas:-----

- Utara dahulunya dengan tanah milik C. Kiak, sekarang dengan Jalan Lorong ;-----
- Selatan dengan tanah milik Marten Moa ;-----
- Timur dahulu dengan tanah M. Bala Sa'u, sekarang dengan tanah S. Sau Toka;-----
- Barat dengan Jalan Raya H. R. Koroh ;-----

Berdasarkan pewarisan dan pewaris alm. Hendrik Sa'u dan almarhumah Sofia Sa'u Pa ;-----

4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Perbuatan Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2520 atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hak yang merugikan hak keperdataan / kepemilikan atas tanah dari Para Penggugat ;-----

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertipikat Hak atas nama Tergugat I atas tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum.-----

Halaman 84 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa Penggugat adalah Pihak yang berperkara (Tergugat -1) yang dinyatakan kalah dalam Perkara Perdata Nomor : 168/PDT.G/2014/PN-KPG, sehingga Penggugat tidak lagi mempunyai legal standing dalam perkara *a quo*.-----

Menimbang, bahwa mengenai kepentingan mengajukan gugatan dan *legal standing* diatur dalam pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan sebagai berikut :-----

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

Menimbang, bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang dilekati sertifikat hak milik No. 2520 Kelurahan Oepura terbit tanggal 10 Maret 1999 nama pemegang hak : Doktoranda Aryani Diana Hotti – Paulus dengan Surat Ukur No. 80/OPR/1999 tanggal 8-3-1999 luas : 835 m<sup>2</sup> dengan batas batas tanah : Utara berbatasan dengan lorong, timur : berbatasan dengan tanah S. SauToka, Selatan berbatasan dengan Marthen Moa, Barat berbatasan dengan Jalan H.R.Koroh (*vide* Bukti P-1)--

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 3473 / Kelurahan Oepura terbit tanggal 23 Juni 2016 dengan Surat Ukur Nomor : 347/Oepura/2015 tanggal 26 Nopember 2015 luas 835 m<sup>2</sup> Pemegang Hak atas nama Harris Abdul Djoe, Hans Sa’u dan

Halaman 85 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



Frends Sa'u (dahulu) sekarang atas nama Merchess Gontai (ayah dari Tergugat II Intervensi) (*vide* Bukti T.II.Int-1 = T-1 dan T-2);----

Menimbang, bahwa Haris Abdul Dju, dkk pernah menggugat Dra. Aryani Diana Hotti – Paulus dan Badan Pertanahan Kota Kupang di Pengadilan Negeri Kupang sebagaimana perkara Nomor : 168/Pdt.G/2014/PN.Kpg dan putusannya telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht*). Yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa tersebut adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 2520 atas nama Dra. Aryani Diana Hotti – Paulus dengan batas batas tanah : Utara berbatasan dengan lorong, timur : berbatasan dengan tanah S. SauToka, Selatan berbatasan dengan Marthen Moa, Barat berbatasan dengan Jalan H.R.Koroh. Adapun amar putusannya adalah : -----

- I. **DALAM EKSEPSI**-----
  - *Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.*-----
- II. **DALAM POKOK PERKARA**-----
  1. *Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian :-----*
  2. *Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum HENDRIK SA'U dan almarhumah SOFIA SA'U PA;-----*
  3. *Menyatakan Para Penggugat adalah Pemilik Sah atas tanah sengketa dengan luas  $\pm$  830 m2 terletak di Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang dengan batas-batas:-----*
    - *Utara dahulunya dengan tanah milik C. Kiak, sekarang dengan Jalan Lorong ;-----*
    - *Selatan dengan tanah milik Marten Moa ;-----*
    - *Timur dahulu dengan tanah M. Bala Sa'u, sekarang dengan tanah S. Sau Toka;-----*
    - *Barat dengan Jalan Raya H. R. Koroh ;-----*
  4. *Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan Perbuatan Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2520 atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hak yang merugikan hak keperdataan / kepemilikan atas tanah dari Para Penggugat ;-----*
  5. *Menyatakan menurut hukum bahwa Sertipikat Hak atas nama Tergugat I atas tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan hukum.-----*
  6. *... (dst) (vide Bukti P-5 = T-4 = T.II.Intv-16)-----*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada tanggal 20 Oktober 2015, Daniel Naben, S.H.,M.Hum selaku Kuasa Hukum dari Harris Abdul Djoe, Hans Sa'u, Erens Sa'u telah mengajukan permohonan pembatalan SHM No. 2520 /Oepura atas nama Dra. ARYANI DYANA HOTTI – PAULUS kepada Kepala Kantor BPN Kota Kupang dan atas permohonan tersebut, Kantor Pertanahan Kota Kupang telah melakukan pengolahan data. Hasil pengolahan data Kantor Pertanahan Kota Kupang maka telah diterbitkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor : 09/HM/BTL/BPN.53/III/2016 tanggal 14 Maret 2016 tentang Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 2520 / Kelurahan Oepura atas nama Dra. Aryani Hotti – Paulus, Kecamatan Maulafa Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai Pelaksanaan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap (*vide* Bukti T-3) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum dan fakta persidangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa alas hak Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 2520 Kelurahan Oepura terbit tanggal 10 Maret 1999 nama pemegang hak : Doktoranda Aryani Diana Hotti – Paulus dengan Surat Ukur No. 80/OPR/1999 tanggal 8-3-1999 luas : 835 m (*vide* Bukti P-1) telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana Putusan Nomor : 168/Pdt.G/2014/PN.KPG tanggal 4 Juni 2015 (*vide* Bukti T.II.Int-16) dan telah dibatalkan oleh Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Nusa

Halaman 87 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Tenggara Timur Nomor : 09/HM/BTL/BPN.53/III/2016  
tanggal 14 Maret 2016 tentang Pembatalan Sertipikat Hak  
Milik Nomor 2520 / Kelurahan Oepura atas nama Dra. Aryani  
Hotti – Paulus, Kecamatan Maulafa Kota Kupang Provinsi  
Nusa Tenggara Timur, sebagai Pelaksanaan Putusan  
Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap  
(*vide* Bukti T-3). -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut  
diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dengan  
adanya Putusan Nomor : 168/Pdt.G/2014/PN.KPG tanggal 4  
Juni 2015 (*vide* Bukti P-5 = T-4 = T.II.Intv-16) dan Surat  
Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan  
Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor :  
09/HM/BTL/BPN.53/III/2016 tanggal 14 Maret 2016 (*vide*  
Bukti T-3) maka Penggugat tidak lagi memiliki hubungan  
hukum atas bidang tanah oleh karena itu, Penggugat tidak  
lagi memiliki kepentingan atas bidang tanah yang dilekati  
oleh objek sengketa *a quo*, sebagaimana ketentuan Pasal  
53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang  
Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986  
tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi  
Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi terbukti yaitu  
Penggugat tidak mempunyai kepentingan / *legal standing*  
untuk mengajukan gugatan maka Majelis Hakim patut  
menyatakan menerima eksepsi Tergugat dan eksepsi  
Tergugat II Intervensi.;-----

Halaman 88 dari 91 halaman Putusan No. 24/G/2020/PTUN-KPG



Menimbang, oleh karena Majelis Hakim telah menerima eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi maka Majelis Hakim tidak lagi mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang tenggang waktu dan kewenangan absolut Pengadilan ;-----

**II. DALAM POKOK PERKARA-----**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduk sengketa tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa karena Majelis Hakim telah menerima eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi maka Majelis Hakim tidak lagi mempertimbangkan mengenai pokok perkara ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki kepentingan / *legal standing* untuk mengajukan gugatan, mengakibatkan hilangnya hak Penggugat untuk mengajukan gugatan kembali di Pengadilan Tata Usaha Negara maka cukup beralasan hukum untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka berdasarkan ketentuan pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam sengketa *a quo*, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini -----

Memperhatikan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini :-----

## MENGADILI

- I. **DALAM EKSEPSI**-----  
Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;
- II. **DALAM POKOK PERKARA** ;-----
  1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
  2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.593.000,- (tiga juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan pada hari Senin, tanggal 27 Juli 2020, dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang terdiri dari MARIANA IVAN JUNIAS, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua Majelis, SIMSON SERAN, S.H.,M.H. dan PRASETYO WIBOWO, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Juli 2020, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh, MARTHA  
S. MANUHUTU, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dengan dihadiri Kuasa  
Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II  
Intervensi ; -----

## HAKIM-HAKIM ANGGOTA:

## HAKIM KETUA MAJELIS,

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

MARIANA IVAN JUNIAS, SH., M.Hum.

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

PANITERA PENGGANTI,

MARTHA S. MANUHUTU, S.H.

## RINCIAN BIAYA PERKARA :

- Biaya pencatatan permohonan	Rp. 30.000,-
- Biaya ATK	Rp. 250.000,-
- Biaya panggilan	Rp. 141.000,-
- Biaya PNPB Panggilan Pertama	Rp. 30.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 3.120.000,-
- Biaya Materai	Rp. 12.000,-
- Biaya Redaksi	Rp. 10.000,- +
Jumlah	Rp. 3.593.000,- ( tiga juta lima ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah)