



**PUTUSAN**

**Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG**

**DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa**  
**PENGADILAN TATA USAHA NEGARA KUPANG**

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

**YUPITER SELAN, S.H., M.Hum.**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Tuak Daun Merah, RT 003 RW 002, Kelurahan Tuak Daun Merah, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS);

Dalam hal ini diwakili oleh:

1. Francisco Bernando Bessi, S.H., M.H., C.Me., CLA.
2. Ivan Valen Yosua Missa, S.H.
3. Alfredo Opniel Lerry Lenggu, S.H.
4. Petrus Lomanledo, S.H.
5. Frangky Roberto Wiliem Djara, S.H.

Semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada kantor Pengacara & Mediator "*Francisco Bernando Bessi, S.H., M.H., C.Me., CLA dan Partners*", alamat kantor di Jalan Frans Seda Nomor 88 C, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, domisili elektronik: [fransiscobessi86@gmail.com](mailto:fransiscobessi86@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 71/FBB/XII/2023/KPG, tanggal 15 September 2023;

**Penggugat;**

**Lawan**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG**, tempat kedudukan di Jalan Frans Seda Nomor 72, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur; dalam hal ini diwakili oleh:

1. Nama : Mikael Agung Melburan, S.H.;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jabatan : Kepala Seksi Penanganan dan Pengendalian Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Kupang;
2. Nama : Charoline Koni Padaka, S.H.;
- Jabatan : Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang;
3. Nama : Gaudensia Novia Timung, S.H.;
- Jabatan : Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang;
4. Nama : Moh. Hardiansyah, S.H.;
- Jabatan : Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang;

Semuanya warga negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, alamat kantor di Jalan Frans Seda Nomor 72, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, domisili elektronik: [ppskantahkot.kpg@gmail.com](mailto:ppskantahkot.kpg@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor MP.02.01/2975-53.71/IX/2023 tanggal 27 September 2023;

**Tergugat;**

**Dan**

**NOFI POSU**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Rumah Dinas Asrama Polisi Lasikode, Jalan Nangka, RT 019/RW 009, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, pekerjaan Kepolisian RI (POLRI); dalam hal ini diwakili oleh:

1. Joni E. Liunima, S.H., M.H.
2. Ferdi Pegho, S.H.
3. Gery Mario Paulus, S.H., M.H.
4. Nikson Limau, S.H.
5. Sun Sugidlif Selan, S.H.
6. Frans A. Kabnani, S.H.

Semuanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat atau

Halaman 2 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penasehat Hukum, alamat kantor di Perumahan Eza Jaya, blok No. 12, Jalan Lakbanu, RT 031/RW 001, Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, domisili elektronik: [jhonyadvokat@gmail.com](mailto:jhonyadvokat@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 42/SKK.TUN/JEL/X/2023 tanggal 30 Oktober 2023;

Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang;

Telah membaca;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 38/PEN-DIS/2023/PTUN.KPG tanggal 19 September 2023 tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 38/PEN-MH/2023/PTUN.KPG tanggal 19 September 2023 tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 28/PEN-PPJS/2023/PTUN.KPG tanggal 19 September 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 38/PEN-PP/2023/PTUN.KPG tanggal 19 September 2023 tentang Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 38/PEN-HS/2023/PTUN.KPG tanggal 18 Oktober 2023 tentang Penetapan Hari Sidang dan Jadwal Persidangan Secara Elektronik (*Court Calendar*) untuk acara Jawab Jinawab, Pembuktian, Kesimpulan dan Pembacaan Putusan;
6. Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG tanggal 22 November 2023 tentang Masuknya Pemohon Intervensi atas nama Nofi Posu;
7. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

## DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 18 September 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang

Halaman 3 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 18 September 2023, dengan Register Perkara Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG, dan telah diperbaiki tanggal 18 Oktober 2023, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

## I. OBJEK GUGATAN;

Yang Menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 818/Desa Lasiana tanggal 26 Agustus 1996, Gambar Situasi Nomor: 2649/1996 tanggal 26 Agustus 1996, luas 950 m<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen, terakhir tercatat atas nama Nofi Posu, S.H, Yang selanjutnya disebut

## OBJEK SENGKETA;

## II. KEWENANGAN PTUN;

1. Bahwa berdasarkan Pasal 47 Undang-Undang No Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah diatur tentang kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dalam sistem peradilan di Indonesia, yaitu "*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara*";
2. Bahwa yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah "*Sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*";
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mendefinisikan bahwa "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat*

Halaman 4 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



*tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat bagi seseorang atau badan hukum perdata";*

4. Bahwa berdasarkan Pasal 87 Undang-Undang Nomor: 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang menyatakan sebagai berikut:

*Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:*

- a. *penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
  - b. *Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;*
  - c. *Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;*
  - d. *bersifat final dalam arti lebih luas;*
  - e. *Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau;*
  - f. *Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;*
5. Bahwa Surat Keputusan Tergugat a quo telah bersifat konkrit karena nyata-nyata dibuat Tergugat, tidak abstrak tetapi berwujud Surat Keputusan yang tertulis dan secara konkrit menegaskan Pemberian atas Objek Sengketa, bersifat individual karena Surat Keputusan yang dibuat oleh Tergugat secara khusus diberikan kepada Nofi Posu, S.H berupa Objek Sengketa, serta Surat Keputusan Tergugat a quo telah bersifat final karena sudah tidak memerlukan persetujuan dari instansi lainnya sehingga sudah bersifat definitif dan sudah menimbulkan akibat hukum, dan Penggugat telah mengajukan Surat Nomor: 65/FBB/VIII/2023/KPG tanggal 22 Agustus 2023 terkait Upaya Administrasi, dan atas surat tersebut di balas oleh Tergugat berdasarkan Surat Nomor: MP.02.05/2833-53.71/IX/2023 pada tanggal 8 September 2023;



6. Bahwa berdasarkan alasan hukum sebagaimana tersebut diatas, dengan demikian gugatan in case yang diajukan Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 50 undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

**III. TENGGANG WAKTU GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRASI;**

1. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menetapkan bahwa "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*", bahwa Penggugat mengetahui bahwa atas tanah milik Penggugat telah memiliki sertipikat hak milik pada tanggal 17 Juli 2023 pada saat dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat oleh Pengadilan Tata usaha Negara Kupang dalam Sengketa Nomor: 13/G/2023/PTUN.KPG yang ternyata terhadap bidang tanah milik Penggugat tersebut terdapat Objek Sengketa;
2. Selanjutnya Penggugat mengajukan upaya administrasi berdasarkan Surat Nomor: 65/FBB/VIII/2023/KPG tanggal 22 Agustus 2023 yang pada pokoknya mengajukan Keberatan atas kekeliruan Tergugat dan meminta Tergugat untuk membatalkan Objek Sengketa yang kemudian atas surat tersebut di balas oleh Tergugat berdasarkan Surat Nomor: MP.02.05/2833-53.71/IX/2023 pada tanggal 8 September 2023;
3. Bahwa berdasarkan pada pasal 75 sampai dengan pasal 78 Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Warga Masyarakat yang dirugikan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan dapat mengajukan Upaya Administratif berupa Keberatan atau Banding Administrasi kepada Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Penggugat

Halaman 6 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG





telah mengajukan upaya administrasi berupa pengajuan surat Keberatan kepada Tergugat dengan Surat Nomor: 65/FBB/VIII/2023/KPG tanggal 22 Agustus 2023, dan mendapat balasan berdasarkan Surat Nomor: MP.02.05/2833-53.71/IX/2023 pada tanggal 8 September 2023, Penggugat tidak mengajukan Banding Administrasi atas balasan tersebut oleh karena sesuai dengan Poin 3 (tiga) halaman 2 Surat Balasan Nomor: MP.02.05/2833-53.71/IX/2023 pada tanggal 8 September 2023 Tergugat langsung menyarankan kepada Penggugat untuk dapat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga jika dihitung dari saat Penggugat mengetahui sampai dengan Penggugat mengajukan Gugatan pada tanggal 18 September 2023 maka Gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 hari dan dapat diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

#### IV. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN;

1. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan bahwa "*orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi*";
2. Bahwa berdasarkan aturan tersebut diatas dan dengan diterbitkannya Objek Sengketa oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang, telah menimbulkan kerugian yang nyata dan hilangnya hak-hak Penggugat dimana Penggugat yang merupakan pemilik sah atas bidang tanah seluas  $\pm 875$  (kurang lebih delapan ratus tujuh puluh lima) m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan

Halaman 7 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Atas Tanah Nomor: 37/PEM.PH/CKL/VI/2019 tertanggal 17 Juni 2019 tidak dapat diproses permohonan penerbitan sertipikat hak milik untuk dan atas nama Penggugat, sehingga Penggugat telah memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang;

## V. POSITA GUGATAN;

1. Bahwa Penggugat telah melakukan jual beli secara tunai atas sebidang tanah dengan luas 875 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 212.625.000-, (dua ratus dua belas juta enam ratus dua puluh lima juta rupiah) dari Penjual atas nama Ferdinand Konay yang bertindak untuk atas nama sendiri maupun mewakili ahli waris lainnya dari Alm. Esau Konay berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Februari 2012 atas objek tanah yang terletak di Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor: 37/PEM.PH/CKL/VI/2019 tertanggal 17 Juni 2019 dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Timur : dengan jalan;
  - Barat : dengan tanah milik Ferdinand Konay;
  - Utara : dengan jalan;
  - Selatan : dengan tanah milik Ferdinand Konay;
2. Bahwa atas tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut adalah bidang tanah warisan turun-temurun milik keluarga Konay tersebut yang berawal dari kepemilikan Tanah Adat Warisan yakni Hendrik Konay (almarhum) yang dikuasai dan dimiliki sejak jaman Belanda, yang selanjutnya penguasaan dan kepemilikan tersebut turun kepada anak laki-laki satu-satunya yakni Johanis Konay I (kakek leluhur), kemudian setelah Johanis Konay I meninggal dunia maka penguasaan dan kepemilikan atas bidang tanah adat tersebut beralih kepada anak laki-laki satu-satunya yakni Johanis Konay II sebagai kakek kandung, dan selanjutnya setelah Johanis Konay II meninggal, kemudian penguasaan dan kepemilikan atas

Halaman 8 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

### Disclaimer

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





bidang tanah adat tersebut beralih dan dilanjutkan kepada Esau Konay, selanjutnya setelah Esau Konay meninggal dunia maka kepemilikan dan penguasaan atas bidang tanah adat turun-temurun Keluarga Konay tersebut beralih dan dilanjutkan oleh kesebelas ahli waris pengganti dari Esau Konay (Almarhum), dan penjual merupakan salah satu dari 11 (sebelas) ahli waris pengganti dari Esau Konay ( Almarhum);

3. Bahwa selanjutnya kepemilikan keluarga Konay atas bidang tanah tersebut diperkuat berdasarkan Putusan Pengadilan Kepala – Kepala Negara di Kupang No 8/1951 Tanggal 23 Mei 1951 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 63 K/Sip/1953 tanggal 31 Agustus 1955 yang telah berkekuatan hukum tetap dan berdasarkan Putusan Nomor: 3171K/Pdt/1996, tanggal 18 Juni 1997; kemudian Pengadilan Negeri Kupang menyerahkan obyek tereksekusi kepada Esau Konay sebagai Ahli Waris yang Sah berdasarkan Putusan NOMOR: 65/PDT.G/1993/PN.KPG, tanggal 20 November 1993, hal mana sesuai yang tertuang didalam Berita Acara Eksekusi Nomor: 08/Pdt/Eks/1951/PN-KPG tanggal 15 Maret 1996 dan Berita Acara Eksekusi Nomor: 08/BA.PDT.G/1951/PN-KPG tanggal 8 September 1997 Leluhur Para Penggugat memiliki tiga bidang tanah, antara lain sebagai berikut:

- 1) Tanah Danau Ina, seluas  $\pm$  75 Ha terletak di dahulu Kelurahan Oesapa dan Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten DATI II Kupang, sekarang Kelurahan Oesapa dan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;
- 2) Tanah Pagar Panjang, seluas  $\pm$  135 Ha terletak di dahulu Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, sekarang Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;



- 3) Tanah Pinggir Pantai Oesapa, seluas  $\pm$  18 Ha yang diatasnya terdapat buah sero-sero kayu dan satu buah sero - sero batu yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, sekarang Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;
4. Bahwa objek tanah milik Penggugat yang Penggugat beli termasuk dalam sebagian kecil dari tanah Danau Ina, seluas  $\pm$  75 Ha terletak di dahulu Kelurahan Oesapa dan Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten DATI II Kupang, sekarang Kelurahan Oesapa dan Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang sesuai dengan batas-batas tanah yang termuat dalam Berita Acara Eksekusi Nomor: 08/Pdt/Eks/1951/PN-KPG tanggal 15 Maret 1996;
5. Bahwa objek tanah yang Penggugat beli tersebut termasuk dalam sebagian kecil dari tanah Danau Ina, yang pada saat pelaksanaa eksekusi oleh Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 15 Maret 1996 terdapat bangunan bangunan fisik pihak lain sehingga Pengadilan Negeri Kupang mengambil kebijakan sebagaimana yang dituangkan pada halaman 2 poin 2 Berita Acara Eksekusi Nomor: 08/Pdt/Eks/1951/PN-KPG tanggal 15 Maret 1996 sebagai berikut *"bagi bangunan rumah milik pihak lain oleh masyarakat Kelurahan Oesapa Desa Lasiana, diberi kesempatan untuk melakukan pendekatan dengan Pemohon Eksekusi (Esau Konay) sebagai ahli waris yang sah dari perkara perdata No. 8/1951"*;
6. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 195 HIR yang menyatakan *"Dalam perkara perdata oleh karena pihak yang menang telah memperoleh keputusan hakim yang menghukum pihak lawannya, maka ia berhak dengan alat-alat yang diperbolehkan oleh undang-undang untuk memaksa pihak lain guna mematuhi keputusan Hakim itu"* akan tetapi sampai dengan saat ini tidak ada pendekatan yang dilakukan oleh pemegang sertipikat hak milik atas objek tanah milik Penggugat, bahkan Keluarga Konay sudah

Halaman 10 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



memberikan peringatan dan teguran baik itu secara langsung maupun melalui surat somasi tapi tetap tidak tanggap sehingga penguasaan fisik bidang tanah milik Penggugat sebelum dibeli oleh Penggugat tetap berada di bawah keluarga Konay dengan cara meminta bantuan pihak lain untuk tinggal diatas atas tanah milik keluarga Konay untuk menjaga dan membersihkan, serta mencegah pihak lain yang tidak berhak untuk menguasai objek tanah Keluarga Konay;

7. Bahwa selain Putusan-putusan tersebut diatas, untuk mempertegas dan memperkuat kepemilikan tanah oleh Keluarga Konay sebelum dijual kepada Penggugat terdapat juga beberapa Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, antara lain Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 78/Pdt.G/2018/PN.KPG tanggal 14 Februari 2018 yang di dalam Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Kupang halaman 93 alinea pertama pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa Eksekusi atas Tanah yang dikenal dengan Tanah Danau Ina sesuai Berita Acara Eksekusi No. 8/BA.PDT.G/1951/PN-KPG., tanggal 15 Maret 1996, yang dilaksanakan berdasarkan Perintah Ketua Pengadilan Negeri Kupang dalam Surat Penetapannya tertanggal 5 Maret 1996 No : 8/PDT/PEN/EKS/1951/PN-KPG., merupakan Eksekusi Putusan No : 8/1951 tanggal: 25-5-1951 Jo. Putusan Nomor 65/Pdt/G/1993/PN-KPG., yang telah berkekuatan hukum tetap yang pada pokoknya telah memutuskan bahwa Penggugat (Esau Konay) dan semua orang yang nama-namanya termaktub dalam Penetapan Waris ahli waris tersebut diatas merupakan orang-orang yang paling berhak untuk mengajukan permohonan eksekusi perkara perdata No.8/1951. Eksekusi tersebut dilaksanakan terhadap tanah sengketanya yang terletak di Desa*



*Lasiana dan Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, dan yang menjadi dasar penentuan batas-batas atas Eksekusi Tanah Sengketa adalah sesuai dengan hasil Pemeriksaan Setempat Majelis Hakim tanggal 17 Maret 1993 dalam perkara Perdata Nomor 65/Pdt/G/1993/PN-KPG, antara Esau Konay sebagai Penggugat melawan Yunus Daniel Samadara dan Philipus Kolo sebagai Tergugat, dimana faktanya perkara Perdata Nomor. 65/Pdt/G/1993/PN-KPG tersebut merujuk pada perkara No. 8/1951 yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 63 K/Pdt/1953, sehingga objek sengketa yang dieksekusi telah jelas untuk dikembalikan kepada yang berhak, maka Eksekusi sesuai Berita Acara Eksekusi No. 8/BA.PDT.G/1951/PN KPG. tanggal 15 Maret 1996, yang merupakan Perintah Ketua Pengadilan Negeri Kupang dalam Surat Penetapannya tertanggal 5 Maret 1996 No : 8/PDT/PEN/EKS/1951/PN-KPG., adalah sah dan berharga, lagipula jika mencermati putusan No. 8/1951 yang dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 63 /Pdt/1953, telah jelas diputuskan bahwa Bertholomeus/Bartolomeos Konay bukan sebagai pihak yang berhak atas tanah-tanah milik Johannis Konay sehingga secara mutatis mutandis Penggugat dalam perkara ini yang merupakan keturunan atau ahli waris dari Bartholomeus Konay juga tidak mempunyai hak atas tanah keluarga konay / milik Johannis konay yang dimaksud dalam perkara tersebut;"*

8. Bahwa pada kenyataannya pihak-pihak yang namanya tercantum dalam Objek Sengketa tidak menguasai dan atau menempati tanah yang diterbitkan Sertifikat Hak Milik tersebut, oleh karena selain tanah milik Penggugat tersebut adalah tanah warisan turun temurun milik dari Keluarga Konay berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah dieksekusi sesuai yang tertuang didalam Berita Acara Eksekusi Nomor: 08/Pdt/Eks/1951/PN-KPG tanggal 15 Maret 1996, yang kemudian penjual telah melakukan

Halaman 12 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



penyerahan hak kepada Penggugat sebagai pembeli, kemudian atas objek tanah tersebut sekarang dikuasai oleh Penggugat dan Penggugat bahkan telah membangun Pondasi keliling di atas tanah milik Penggugat tersebut;

9. Bahwa selanjutnya atas pembelian tanah tersebut Penggugat telah menerima Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 17 Juni 2019, Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan Tanah tanggal 17 Juni 2019, Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 17 Juni 2019, Surat Pernyataan Tanah Belum Bersertifikat tanggal 17 Juni 2019 dan Surat Pernyataan Penanaman Tanda Batas Tanah tanggal 17 Juni 2019 yang menjadi dasar Penggugat mengajukan Permohonan Hak kepada Badan Pertanahan Kota Kupang (Tergugat) berdasarkan Tanda Terima Berkas Nomor: 8496/2021 tanggal 19 Juli 2021;
10. Bahwa atas Permohonan Penggugat tersebut, belum bisa diterbitkan Sertipikat Hak Milik dikarenakan atas objek tanah yang Penggugat beli tersebut telah terdapat Objek Sengketa yang Penggugat ketahui pada tanggal 17 Juli 2023 pada saat dilaksanakannya Pemeriksaan Setempat oleh Pengadilan Tata usaha Negara Kupang dalam Sengketa Nomor: 13/G/2023/PTUN.KPG;
11. Bahwa kemudian Penggugat mengajukan surat keberatan kepada Tergugat berdasarkan Surat Nomor: 65/FBB/VIII/2023/KPG tanggal 22 Agustus 2023 yang pada pokoknya meminta Tergugat untuk membatalkan Objek Sengketa, yang kemudian surat tersebut dibalas oleh Tergugat berdasarkan Surat Nomor: MP.02.05/2833-53.71/IX/2023 tertanggal 8 September 2023;
12. Bahwa Tergugat yang merupakan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang seharusnya menindaklanjuti dan membatalkan sertipikat hak milik yang telah dilakukan jual beli yang sah dihadapan Pejabat yang berwenang justru sama sekali tidak merespon keberatan yang dikirimkan oleh Penggugat dan tidak





melaksanakan pembatalan atas Objek Sengketa tersebut sampai Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang;

13. Bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan Objek Sengketa pada dasarnya bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

- 1) Pasal 3 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur:

*sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan :*

- a. *Penyelidikan riwayat tanah itu; dan*
- b. *Penetapan batas-batasnya;*

- 2) Pasal 3 ayat (4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur:

*Hasil penyelidikan riwayat dan penunjukan batas tanah yang bersangkutan ditulis dalam daftar-isian yang bentuknya ditetapkan oleh Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan ditanda tangani oleh anggota-anggota Panitia serta oleh yang berkepentingan atau wakilnya;*

- 3) Pasal 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur:

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

Bahwa Tergugat dalam pengumpulan dan pengolahan data fisik yakni saat kegiatan pengukuran dan pemetaan, atas tanah obyek sengketa dilakukan dengan tidak lengkap dan tidak benar karena





dias atas objek tanah adalah tanah warisan milik keluarga konay yang masih ada dalam perkara perdata sehingga seharusnya ditunda penerbitan sertifikat hak milik yang menjadi objek sengketa tersebut, akan tetapi Tergugat tidak pernah memberitahukan dan meminta penjelasan sebelum Tergugat menerbitkan objek sengketa;

14. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut merupakan tindakan yang cacat prosedural dan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan sehingga atas objek sengketa sudah sepatutnya dinyatakan batal atau tidak sah;
15. Bahwa keputusan Tergugat selain bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, atas keputusan tersebut juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu:

**Asas Bertindak Cermat;**

Asas Bertindak Cermat, asas ini menghendaki pemerintah bertindak cermat dalam melakukan aktivitas penyelenggaraan tugas pemerintahan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara. Dalam menerbitkan keputusan, pemerintah harus mempertimbangkan secara cermat dan teliti semua faktor yang terkait dengan materi keputusan, mendengar dan mempertimbangkan alasan-alasan yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan, mempertimbangkan akibat hukum yang timbul dari keputusan;

Dimana Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak didasarkan pada informasi yang benar dan lengkap, tidak cermat dalam dalam pengumpulan data dan bahkan tidak diberitahukan atau meminta penjelasan dari keluarga Konay sebelum Tergugat menerbitkan objek sengketa;

**Asas Kepastian Hukum;**



Asas kepastian hukum memiliki dua aspek, yang satu lebih bersifat hukum material, yang lain bersifat formal. Aspek hukum material terkait erat dengan asas kepercayaan. Dalam banyak keadaan asas kepastian hukum menghalangi badan pemerintahan untuk menarik kembali suatu keputusan. Dengan kata lain, asas ini menghendaki dihormatinya hak yang telah diperoleh seorang berdasarkan suatu keputusan pemerintah. Jadi demi kepastian hukum, setiap keputusan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah tidak untuk dicabut kembali, sampai dibuktikan sebaliknya dalam proses peradilan. Adapun aspek yang bersifat formal dari asas kepastian hukum membawa serta bahwa ketetapan yang memberatkan dan ketentuan yang terkait pada ketetapan yang menguntungkan, harus disusun dengan kata-kata yang jelas. Asas kepastian hukum memberikan hak kepada yang berkepentingan untuk mengetahui dengan tepat apa yang dikehendaki dari padanya. Bahwa yang terjadi adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat berdasarkan Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat tidak mempertimbangkan bahwa diatas objek tanah adalah tanah yang telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Kupang untuk Keluarga Konay adalah tindakan yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dan sudah sepatutnya dibatalkan;

16. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dan dengan memperhatikan Pasal 53 ayat (2) a dan b UU No 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas UU No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka adil dan bersesuaian hukum bila Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Objek Sengketa yang dikeluarkan oleh Tergugat itu dinyatakan batal atau tidak sah dan dicoret dalam buku tanah;

**VI. PETITUM;**

Berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut diatas, Kami mohon Kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, melalui Majelis

Halaman 16 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim yang Mulia, yang memeriksa Sengketa ini, agar kiranya berkenan memberi putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Batal atau Tidak Sah: Sertipikat Hak Milik Nomor: 818/Desa Lasiana tanggal 26 Agustus 1996, Gambar Situasi Nomor: 2649/1996 tanggal 26 Agustus 1996, luas 950 m<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen, terakhir tercatat atas nama Nofi Posu, S.H;
3. Mewajibkan Tergugat mencabut: Sertipikat Hak Milik Nomor: 818/Desa Lasiana tanggal 26 Agustus 1996, Gambar Situasi Nomor: 2649/1996 tanggal 26 Agustus 1996, luas 950 m<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen, terakhir tercatat atas nama Nofi Posu, S.H;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini.

Tergugat mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 8 November 2023, pada pokoknya:

## I. DALAM EKSEPSI;

### Kewenangan Absolut;

- Bahwa dalam hal ini yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara hanyalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara sedangkan klaim kepemilikan bukan menjadi substansi yang dapat diadili oleh Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa atas bidang tanah seluas ± 875 m<sup>2</sup> merupakan hak Penggugat sebagai atas tanah yang diperoleh Penggugat melalui jual beli sebagaimana pernyataan pelepasan hak yang dibuat pada tahun 2019 dari Ferdinand Konay yang bertindak untuk atas nama sendiri maupun meakili ahli waris lainnya dari Alm. Esau Konay;
- Bahwa terdapat permasalahan hukum yang semestinya diselesaikan terlebih dahulu, sebelum pengujian aspek prosedur

Halaman 17 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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



penerbitan objek sengketa *a quo*, yang pertama terkait kebenaran mengenai kepemilikan bidang tanah seluas  $\pm 875 \text{ m}^2$  meter persegi yang terletak di Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang untuk memberikan kepastian hukum atas bidang tanah tersebut apakah bidang tanah tersebut merupakan kepemilikan dari seluruh ahli waris Esau Konay, atau bidang tanah tersebut merupakan kepemilikan dari pemegang objek sengketa yaitu Nofi Posu yang diperoleh dari Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen yang telah memegang sertipikat sejak tahun 1994 dengan sertipikat induk SHM Nomor 611/Lasiana seluas  $1.910 \text{ m}^2$ ; dan juga terkait keabsahan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Ferdinand Konay terhadap bidang tanah seluas  $\pm 875 \text{ m}^2$  yang terletak di Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;

- Bahwa dengan demikian esensi permasalahan hukum dalam sengketa *a quo* merupakan sengketa hak/keperdataan atas bidang tanah seluas  $\pm 875 \text{ m}^2$  yang terletak di Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang yang menjadi kewenangan Peradilan Umum, dalam hal ini Pengadilan Negeri Kota Kupang;
- Bahwa sampai dengan gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, belum terdapat adanya suatu Putusan Pengadilan Negeri (perdata) yang mengadili dan memutus terkait status kepemilikan tanah objek sengketa, yang mana menarik pihak utama Ferdinand Konay beserta para ahli waris, dan juga Sri Endang Hastuti Suri dan Ruben Jusuf Talan selaku pemegang hak atas kedua objek sengketa *a quo*. Dengan demikian segi objek dan subjeknya, terhadap objek sengketa *a quo* dari segi esensi permasalahan hukumnya merupakan sengketa hak keperdataan atas tanah yang bukan berada dalam ranah hukum tata usaha (administrasi) negara, sehingga harus diselesaikan terlebih dahulu melalui Peradilan Umum, dan

Halaman 18 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



memperhatikan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 93 K/TUN/1996, tanggal 24 Februari 1998; Nomor: 252 K/TUN/2000, tanggal 13 November 2000, Nomor: 16 K/TUN/2000, tanggal 28 Februari 2001, dan Nomor: 22 K/TUN/1998, tanggal 27 Juli 2001, yang pada pokoknya menentukan bahwa objek sengketa yang diterbitkan berkaitan dengan suatu perbuatan hukum perdata, maka penilaian objek sengketa tersebut harus melalui ketentuan hukum perdata tersebut dan pengujian sertifikat harus menunggu kepastian pemilik yang sah dari Putusan Pengadilan Perdata;

- Bahwa dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima, serta menyatakan bahwa gugatan bukan merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 53 ayat (1), melainkan menjadi kewenangan Peradilan Umum (Perdata) untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara;

## **II. TANGGAPAN TERGUGAT ATAS UPAYA ADMINISTRATIF;**

- Bahwa Penggugat melalui kuasanya mengajukan upaya administratif melalui surat dengan nomor: 65/FBB/VIII/2023/KPG tertanggal 8 September 2023 dengan perihal Keberatan, yang pada intinya Pengugat mengajukan keberatan atas penerbitan Objek Sengketa a quo dengan alasan bidang tanah yang dilekati objek sengketa merupakan tanah milik Penggugat;

Halaman 19 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas keberatan yang diajukan oleh Penggugat telah ditanggapi oleh Tergugat melalui surat Tergugat nomor: IP.02.05/2833-53.71/IX/2023 tanggal 08 September 2023, telah disampaikan kepada Penggugat yang pada intinya sebagai berikut:
  1. Bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat dalam perkara nomor: 13/G/2023/PTUN-KPG yang dilaksanakan pada tanggal 17 Juli 2023 diperoleh hasil pengukuran bidang tanah yang ditunjuk berada di atas objek sengketa, merupakan koreksi terhadap surat Tergugat Nomor: IP.02/05/377-53.71/II/2023 tanggal 14 Februari 2023 dan surat Nomor: MP.01.02.524-53.71/II/2023 tanggal 28 Februari 2023;
  2. Bahwa putusan-putusan Pengadilan yang menjadi dasar perolehan Penggugat dari Sdr. Ferdinand Konay sebagaimana tercantum dalam Pernyataan Pelepasan Hak Nomor: 37/PEM.PH/CKL/VI/2019 tanggal 17 Juni 2019, yakni putusan: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 63K/Sip/1953 tanggal 31 Agustus 1955 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 65/PDT/G/1993/PN-KPG tanggal 20 November 1993 yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah dilaksanakan eksekusi No. 8/BA.G/PDT/1951/PN-KPG, Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1293K/PDT/2006 tanggal 15 April 2009 tersebut, tidak terdapat amar putusan yang menyatakan atau menyebutkan mengenai perintah pembatalan, menyatakan sah/tidaknya, menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atau tidak mempunyai nilai pembuktian terhadap sertifikat yang diajukan pembatalan haknya;
  3. Bahwa mekanisme pembatalan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala

Halaman 20 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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





Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan;

4. Bahwa disarankan kepada Penggugat untuk dapat mengajukan gugatan secara perdata melalui Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara *untuk memperoleh putusan yang amarnya menyatakan pembatalan* atas sertipikat objek sengketa *a quo* sebagaimana dimaksud dalam surat Penggugat tersebut.

- Bahwa berdasarkan surat tanggapan Tergugat di atas, maka Tergugat menolak keberatan yang diajukan Penggugat terhadap penerbitan objek sengketa *a quo*, oleh karena putusan pengadilan yang diajukan Penggugat sebagai dasar permohonan pembatalan tidak menyebutkan adanya amar putusan yang memerintahkan Tergugat untuk membatalkan sertipikat objek sengketa *a quo*;

### **III. JAWABAN TERGUGAT TERHADAP POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan SK Pemberian Hak Milik dengan Nomor Berkas: 8496/2021 atas bidang tanah seluas  $\pm 875 \text{ m}^2$  yang terletak di RT 013/ RW 003 Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang dengan alas hak berupa Pernyataan Pelepasan Hak Nomor: 37/PEM.PH/CKL/VI/2019 tanggal 17 Juni 2019 dari Ferdinand Konay selaku Pihak Yang Menyerahkan Hak, dan Kwitansi Jual Beli Tanah tanggal 17 Juni 2019;
2. Bahwa atas berkas permohonan Penggugat tersebut, telah ditindaklanjuti oleh Tergugat dengan kegiatan Pengukuran bidang tanah yang dilaksanakan pada tanggal 3 September 2021 di lokasi tanah yang dimohonkan oleh Penggugat. Berdasarkan hasil pengukuran, diperoleh hasil pengukuran bahwa keseluruhan bidang tanah penunjukkan Penggugat selaku Pemohon berada di atas bidang tanah yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 819/Lasiana atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen, sebagaimana Peta Situasi tertanggal 25-10-2022;

Halaman 21 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



3. Bahwa atas hasil pengukuran tersebut, terhadap berkas permohonan hak Penggugat tidak dapat dilanjutkan oleh karena terhadap satu bidang tanah tidak dapat diterbitkan lebih dari 1 (satu) hak atas tanah yang sama (mencegah terjadinya tumpang tindih sertipikat hak atas tanah). Hal ini berakibat tidak dapat dilanjutkannya berkas permohonan Penggugat atas bidang tanah yang dimohonkan tersebut. Atas hal tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Tergugat Nomor: IP.02.05/377-53.71/II/2023 tanggal 14 Februari 2023 sebagai balasan atas surat Penggugat tertanggal 10 Oktober 2022;
4. Bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan gugatan kepada Tergugat terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 819/Lasiana yang terdaftar dengan nomor perkara: 13/G/2023/PTUN-KPG. Bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat dalam perkara nomor: 13/G/2023/PTUN-KPG yang dilaksanakan pada tanggal 17 Juli 2023 diperoleh hasil pengukuran bidang tanah yang ditunjuk berada di atas objek sengketa, sebagaimana disampaikan Tergugat dalam surat nomor: IP.02.05/2833-53.71/IX/2023 tanggal 08 September 2023, yang merupakan koreksi terhadap surat Tergugat Nomor: IP.02/05/377-53.71/II/2023 tanggal 14 Februari 2023 dan surat Nomor: MP.01.02.524-53.71/II/2023 tanggal 28 Februari 2023;
5. Bahwa terhadap objek sengketa *a quo* yang telah terbit di atas bidang tanah yang dimohonkan haknya oleh Penggugat, merupakan salah satu produk sertipikat hasil pemisahan sampai habis (pemecahan) atas Sertipikat Hak Milik Nomor 611/Lasiana an. Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen terbit tanggal 22-6-1994, Gambar Situasi Nomor: 249/1985 tanggal 25-5-1985 seluas 1910 m<sup>2</sup> (sertipikat induk), yang telah dipisah menjadi 2 (dua) Sertipikat, yakni SHM. 818/Lasiana (objek sengketa) dan SHM. 819/Lasiana;

Halaman 22 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa terhadap sertifikat induk (Sertipikat Hak Milik Nomor 611/Lasiana) diterbitkan Tergugat pada tanggal 22-6-1994 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur Nomor: 521/63/128/KPG/1994 tanggal 16-6-1994 tentang Pemberian Hak yang mana atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen;
7. Bahwa terhadap objek sengketa semula atas nama Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen kemudian beralih kepada Nofi Posu, SH melalui jual-beli sebagaimana Akta Nomor: 17/2022 tanggal 20-01-2022 yang dibuat dihadapan PPAT Emanuel Mali, SH, MH.;
8. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat sampaikan mengenai kronologi penerbitan Objek sengketa terutama mengenai penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 611/Lasiana (sertipikat induk) serta produk pemecahannya termasuk objek sengketa adalah pemegang hak yang masih terdaftar sertipikatnya karena telah diterbitkan sesuai dengan prosedur yang diatur oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak terdapat permasalahan administratif/ cacat administratif dalam penerbitan Objek sengketa pada saat itu. Tindakan Tergugat juga tidak melanggar maupun menyimpangi ketentuan dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah terhadap penerbitan objek sengketa sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya. Berdasarkan hasil penelitian data fisik maupun data yuridis, telah dilaksanakan penyelidikan terkait riwayat kepemilikan bidang tanah yang dimohonkan. Terutama dalam mekanisme pengumuman yang dilaksanakan oleh Tergugat dalam menindaklanjuti permohonan hak yang diajukan Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen, tidak terdapat sanggahan maupun keberatan baik dari Lurah Lasiana, Camat Kelapa Lima maupun dari Esau Konay, Dominggus Konay, dan/atau para ahli warisnya, termasuk Ferdinand Konay. Dengan demikian Tergugat telah melaksanakan sesuai ketentuan Pasal 3 dan 4 dalam ketentuan

Halaman 23 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah terhadap penerbitan objek sengketa;

9. Bahwa selain hal tersebut di atas, tindakan Tergugat dalam hal penerbitan kedua objek sengketa tidak melanggar AAUPB, dimana tindakan Tergugat telah memperhatikan:

- Asas Bertindak Cermat tidak disimpangi oleh Tergugat, dalam hal tindakan Tergugat dalam menindaklanjuti permohonan hak atas tanah yang diajukan Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen telah didasarkan pada informasi atau dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas dalam tindakan dan Tergugat selaku Pejabat TUN. Demikian pula halnya dalam tindakan Tergugat terhadap peralihan objek sengketa dari Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen kepada Nofi Posu, SH telah dilaksanakan berdasarkan dokumen yang sah;
- Asas Kepastian Hukum tidak disimpangi oleh Tergugat, dalam hal kepastian hukum atas hak Penggugat haruslah dibuktikan terlebih dahulu klaim kepemilikan tersebut secara keperdataan yang merupakan kewenangan dari Peradilan Umum. Sedangkan dalam proses penerbitan terhadap objek sengketa telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan dalam PP 10 Tahun 1961 maupun PP 24 Tahun 1997;

10. Bahwa dalam Putusan Pengadilan yang diajukan sebagai dasar pemilikan bidang tanah yang telah diterbitkan Objek sengketa yang diperoleh dari Penjual Tanah tidak menyebutkan secara spesifik tentang produk Objek sengketa, sebagaimana dalil Penggugat pada halaman 6 s/d 9 gugatannya, hanya disebutkan lokasi bidang tanahnya tanpa turut menyebutkan objek-objek sertipikat apa saja yang telah diterbitkan Tergugat di atas tanah objek perkara-perkara tersebut. Dengan demikian belum dapat dipastikan bidang tanah yang dimohonkan oleh Penggugat berada di dalam Objek tereksekusi sesuai Putusan Putusan Pengadilan

Halaman 24 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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



Swapradja Kupang Nomor 8 Tahun 1951 Jo. Putusan Nomor 63 K/SIP/1953 tanggal 31 Agustus 1955 Jo. Putusan Nomor 3171 K/Pdt/1996 tanggal 18 Juni 1997 dengan eksekusi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 65/PDT/G/1993/PN.KPG tanggal 20 November 1993 sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Eksekusi Nomor 08/BA.PDT.G/1951/PN.KPG tanggal 15 Maret 1996. Selain itu pihak an. Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen maupun Nofi Posu, SH tidak menjadi pihak dalam perkara-perkara yang disebutkan di atas;

11. Bahwa sebagaimana yang Tergugat sampaikan dalam penolakan terhadap penerbitan objek sengketa *a quo* yang di ajukan Penggugat di atas, sebagaimana dalam ketentuan Pasal 29 ayat (1) *vide* Pasal 38 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang mengatur bahwa pembatalan sertifikat hak atas tanah dapat dilaksanakan dalam rangka pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dapat dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau Kantor Wilayah Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, jika amarnya menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum/tidak mempunyai kekuatan mengikat/tidak mempunyai pembuktian meliputi:

- a. *Penetapan hak atas tanah;*
- b. *Pendaftaran hak tanah pertama kali;*
- c. *Pemeliharaan data pendaftaran tanah;*
- d. *Sertipikat pengganti hak atas tanah;*
- e. *Sertipikat Hak Tanggungan;*
- f. *Keputusan Pembatalan;*
- g. *Keputusan penetapan tanah terlantar;*
- h. *Sertipikat hak milik atas satuan rumah susun;*
- i. *Penetapan konsolidasi tanah;*
- j. *Penegasan tanah objek landreform;*

Halaman 25 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG





- k. *Penetapan kesediaan pemberian ganti rugi bekas tanah pertikelir;*
- l. *Keputusan pemberian izin lokasi yang meliputi lintas provinsi;*
- m. *Penetapan Pejabat Tata Usaha Negara di Lingkungan kementerian di bidang pertanahan yang bersifat konkret, individual dan final;*
12. Bahwa dengan berpedoman ketentuan di atas, maka permohonan pembatalan atas obyek sengketa yang Penggugat mohonkan pembatalannya, tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat, dengan alasan bahwa terhadap Putusan-putusan pengadilan sebagaimana yang diajukan tersebut di atas, tidak memenuhi ketentuan Pasal 29 ayat (1) vide Pasal 38 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2021 tersebut;
13. Bahwa lebih lanjut, pembatalan hak atas tanah karena cacat administratif juga tidak dapat dilaksanakan oleh Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 64 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, yang menyatakan:
  - (1) *Pembatalan Hak Atas Tanah karena cacat administrasi hanya dapat dilakukan:*
    - a. *Sebelum jangka waktu lima (5) tahun setelah diterbitkannya sertifikat hak atas tanah, untuk:*
      - *Hak atas tanah yang diterbitkan pertama kali dan belum dialihkan; atau*
      - *Hak atas tanah yang telah dialihkan namun para pihak tidak beritikad baik dengan peralihan hak tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau*
    - b. *Karena adanya tumpang tindih hak atas tanah*
  - (2) *Dalam hal jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 (satu) huruf a terlampaui maka pembatalan dilakukan melalui mekanisme peradilan;*Ketentuan di atas merupakan merupakan peraturan pelaksana dari ketentuan Pasal 142 dan Pasal 185 huruf (b) Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dan telah disahkan

Halaman 26 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 2 Februari 2021 sebelum surat keberatan Penggugat diajukan, sehingga opsi untuk pembatalan sertipikat secara administrasi tidak bisa dilaksanakan karena sertipikat objek sengketa *a quo* yang diajukan pembatalannya oleh Penggugat diterbitkan oleh Tergugat pada tahun 1996 dan penerbitan sertipikat induknya di tahun 1994, dimana telah lewat dari jangka waktu lima tahun sejak diterbitkan;

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

1. Menerima Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini;

Tergugat II Intervensi mengajukan jawaban secara tertulis pada tanggal 29 November 2023, pada pokoknya:

## A. Dalam Eksepsi;

### Tentang kewenangan Absolut;

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah menjadi ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan:  
*“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat hukum dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa Kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;*
2. Bahwa merujuk pada ketentuan ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah menjadi ketentuan

Halaman 27 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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



Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana dalam uraian poin 1 di atas maka kewenangan pengadilan Tata Usaha Negara hanya berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sedangkan untuk sengketa klaim hak milik bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

3. Bahwa dalam Posita Gugatan penggugat sebagaimana dalam uraian poin 1 halaman 5, poin 2 dan poin 3 halaman 6, poin 4 dan poin 5 halaman 7, poin 6 dan poin 7 halaman 8, poin 8 dan poin 9 halaman 9 sampai dengan halaman 10 Posita Gugatan Penggugat telah diuraikan secara jelas bahwa sengketa a quo merupakan sengketa hak milik sehingga kewenangan mengadili ada pada Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Untuk Memeriksa, Mengadili Dan Memutus Perkara a quo;

## B. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa penggugat telah melakukan jual beli tanah seluas 875 M2 dari penjual atas nama Ferdinan Konay yang bertindak untuk atas nama sendiri maupun mewakili ahli waris lainnya dari Alm. Esau Konay sehingga alas hak yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah Kwitansi Jual Beli dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 37/PEM.PH/CKL/VI/2019 tertanggal 17 Juni 2019 adalah TIDAK BERALASAN HUKUM karena penjual atas nama Ferdinan Konay bukanlah pemilik tanah yang sebenarnya atau Objek Sengketa karena Pemilik Objek Sengketa yang sebenarnya adalah Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen;
2. Bahwa untuk memperkuat alas hak penggugat maka dalam gugatan Penggugat selain Kwitansi Jual Beli dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor :

Halaman 28 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



37/PEM.PH/CKL/VI/2019 tertanggal 17 Juni 2019 Penggugat juga melampirkan Putusan tanah Konay yaitu Putusan Pengadilan Kepala-Kepala Negara di Kupang Nomor : 8/1951 Tertanggal 23 Mei 1951 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 63 K/Sip/1953 tanggal 31 Agustus 1955, Putusan Nomor 3171/Pdt/1996 tanggal 18 Juni 1997, Putusan Nomor : 65/PDT.G/1993/PN.KPG tanggal 20 November 1993, Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 78/Pdt.G/2018/PN.KPG tanggal 14 Februari 2018 adalah alas hak yang tidak mengikat terhadap Tergugat II Intervensi karena putusan tersebut di atas tidak pernah melibatkan Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen sebagai salah satu pihak yang digugat dalam Putusan-putusan yang diuraikan di atas;

3. Bahwa sampai saat inipun belum ada satu perkara pun yang melibatkan Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen sebagai salah satu pihak yang digugat oleh keluarga konay yang dimana Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen telah menguasai tanah (Objek sengketa) sejak tahun 1996;

**C. Gugatan Penggugat *Error In Object*;**

1. Bahwa dalam dalil posita gugatan penggugat sebagaimana yang diuraikan dalam Poin 1 Posita Gugatan Penggugat yang mengatakan bahwa Penggugat telah membeli tanah seluas 875 dari Penjual atas nama Ferdinan Konay dengan batas batas sebelah timur dengan jalan, batas sebelah barat dengan tanah milik Ferdinan Konay, Batas Sebelah Utara dengan jalan dan batas sebelah selatan dengan tanah milik Ferdinan Konay adalah lahan atau tanah yang berbeda dengan objek sengketa karena lahan atau tanah yang ada pada objek sengketa mempunyai batas-batas sebagai berikut:
  - a. Sebelah timur berbatasan dengan GS No. 248/85;
  - b. Sebelah barat berbatasan dengan Rencana Jalan;
  - c. Sebelah Utara Berbatasan dengan GS No. 237/85;



- d. Sebelah selatan berbatasan dengan Pekarangan Eddy Soei Ndoen, GS. No. 2650/1996;
2. Bahwa dalam dalil gugatan poin 1 posita gugatan penggugat yang mengatakan bahwa batas sebelah timur dengan jalan, batas sebelah barat dengan tanah milik Ferdinan Konay, Batas Sebelah Utara dengan jalan dan batas sebelah selatan dengan tanah milik Ferdinan Konay adalah Tanah atau Objek yang berbeda dengan Objek Sengketa karena Objek Sengketa merupakan SHM Pemecahan dari SHM Induk Nomor M. 611 atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen sehingga batas yang diuraikan dalam posita Gugatan Penggugat adalah batas yang tidak sesuai dengan SHM Nomor 818 atas nama Nofi Posu, SH (Tergugat II Intervensi);

**D. Dalam Pokok Perkara;**

1. Tergugat II Intervensi merupakan Pembeli yang bertikad baik dan Wajib Untuk Dilindungi Oleh Undang-Undang karena sebelum membeli tanah Tergugat Telah melakukan Pemeriksaan apakah objek sengketa ada masalah atau tidak dengan syarat-syarat yang ada dalam Yurisprudensi yang dapat diuraikan sebagai berikut:
  - a. Pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa (orang yang menjual suatu benda) bukan (satu-satunya) orang yang berhak (Putusan MA No. 112 K/Sip/1955 dan No. 3447 K/Sip/1956);
  - b. Pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum (dalam jual beli yang dilakukannya (Putusan MA RI No. 242 K/Sip/1958);
  - c. Pembeli tidak mengetahui telah dicabutnya surat kuasa oleh pihak pemilik asal, sehingga tidak mengetahui pemegang kuasa (penjual) sebenarnya tidak berwenang menjual tanah yang dibelinya.(Putusan MA RI No. 1230 K/Sip/1980;
  - d. Pembeli akan dianggap bertikad baik ketika membeli obyek sengketa (yang telah bersertifikat) di hadapan PPAT

Halaman 30 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Putusan MA No. 2318 K/Pdt/2009; No. 2416 K/Pdt/2009; No. 176 K/Pdt/2011);

- e. Ketika jual beli tanah dapat dibuktikan secara sah melalui bukti-bukti otentik mengenai kepemilikan tanah sebelumnya (Putusan MA No. 765 PK/Pdt/2009; No. 710 PK/Pdt/2011; No. 561 K/Pdt/2012; No. 1090 K/Pdt/2013);

Bahwa merujuk pada uraian diatas maka Tergugat II Intervensi Merupakan pembeli bertikad baik karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi dilakukan berdasarkan asas itikad baik yang dibuktikan dengan Tergugat II Intervensi membeli tanah yang Sudah memiliki SHM dan jual beli antara Tergugat II Intervensi dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Jual beli pertama antara Penjual atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndun dengan Pembeli Marthen Johanes Ndoen dengan Akta Pejabat Silvester Joseph Mambaitfeto, SH Notaris di Kupang Nomor : 01/IX/KKTENG/1996 tanggal 2 September 1996;
  - b. Jual Beli Kedua antara Penjual atas nama Marthen Johanes Ndoen dengan Pembeli Samin Hendrik Taka dengan Akta Pejabat Albert Wilson Riwukore, SH Notaris di Kupang Nomor : 14/XI/KKL/KB/1997 tanggal 5 November 1997;
  - c. Jual Beli Ketiga antara Penjual atas nama Samin Hendrik Taka dengan Pembeli atas nama Nofi Posu, SH (TERGUGAT II INTERVENSI) dengan Akta PPAT Emanuel Mali, SH., MH Nomor :17/2022 tanggal 20 Januari 2022;
2. Bahwa karena TERGUGAT II INTERVENSI merupakan pihak yang bertikad baik dan secara jujur menguasai fisik tanah selama 20 (dua puluh) tahun berturut-turut yang dapat diketahui berdasarkan penguasaan dengan itikad baik oleh Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndun dari tahun 1996, kemudian ke Marthen Johanes Ndoen atas dasar jual beli dan kemudian berpindah lagi

Halaman 31 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samin Hendrik Taka dari tahun 1997 serta kemudian berpindah lagi penguasaan ke TERGUGAT II INTERVENSI pada tahun 2022 sehingga secara nyata penguasaan tanah atas dasar itikad baik telah berlangsung selama 27 tahun yaitu dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2023 maka dengan demikian secara hukum TERGUGAT II INTERVENSI Wajib Dilindungi dan TERGUGAT II INTERVENSI Wajib dilegitimasi haknya sebagai pemilik hak atas tanah atau pemilik yang sah atas Objek Sengketa. Bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan:

- a. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat:
  - 1) Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
  - 2) Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.
- b. Penjelasan Pasal 24 Ayat (2) tersebut:

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1) baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti

Halaman 32 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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





kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya. Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut;
  - 2) Bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
  - 3) Bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;
  - 4) Bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
  - 5) Bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
  - 6) Bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis;
3. Bahwa merujuk pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut bukan hanya memberikan solusi bagi para pemilik tanah yang tidak memiliki bukti, tetapi secara eksplisit mewajibkan kepada para pemegang hak atas tanah untuk secara nyata dan pasti melakukan penguasaan, pengelolaan atau memanfaatkan tanahnya sesuai dengan hak yang diberikan oleh Negara sehingga dalam praktek hukum, adanya penguasaan fisik yang

Halaman 33 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian itu diakui dilindungi oleh Negara yang direfrentasikan melalui beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, berikut ini:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 295 K/Sip/1973 Tanggal 9 Desember 1975 yang menguraikan; *".....mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa";*
  - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 menegaskan; *"orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtsverwerking)";*
  - i. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 783 K/Sip/1973 Tanggal 29 Januari 1976 menegaskan; *"seandainya memang Penggugat Terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa Tergugat-tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian atas tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hak mereka (rechtsverwerking)"* pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung Penggugat Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut tuntut waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (*rechtshebende te goeder trouw*) harus dilindungi oleh hukum.
4. Bahwa secara nyata Penjual atas nama Ferdinan Konay dan kemudian sampai kepada Penggugat ternyata tidak pernah

Halaman 34 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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



menguasai tanahnya selama kurun waktu tersebut diatas, maka hukum menganggap Penjual atas nama Ferdinan Konay telah melepaskan atau meninggalkan haknya sehingga secara tidak langsungpun Penggugat Tidak Mempunyai Hak Atas Tanah atau Objek Sengketa dan secara otomatis Tergugat II Intervensi yang menguasai atau menduduki tanahnya sesuai dengan kualifikasi tersebut di atas dilegitimasi dan melegalisasi sebagai pemilik tanah atau Objek Sengketa dan harus dilindungi oleh hukum;

5. Bahwa alas hak yang digunakan oleh Penggugat untuk mendalilkan bahwa Objek Sengketa merupakan milik Penggugat adalah Kwitansi Jual Beli dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 37/PEM.PH/CKL/VI/2019 tertanggal 17 Juni 2019, Putusan Pengadilan Kepala-Kepala Negara di Kupang Nomor : 8/1951 Tertanggal 23 Mei 1951 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 63 K/Sip/1953 tanggal 31 Agustus 1955, Putusan Nomor 3171/Pdt/1996 tanggal 18 Juni 1997, Putusan Nomor : 65/PDT.G/1993/PN.KPG tanggal 20 November 1993, Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 78/Pdt.G/2018/PN.KPG tanggal 14 Februari 2018 adalah alas hak Yang Tidak Mengikat bagi Tergugat II Intervensi karena dalam Putusan tanah Konay yaitu Putusan Pengadilan Kepala-Kepala Negara di Kupang Nomor : 8/1951 Tertanggal 23 Mei 1951 Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 63 K/Sip/1953 tanggal 31 Agustus 1955, Putusan Nomor 3171/Pdt/1996 tanggal 18 Juni 1997, Putusan Nomor : 65/PDT.G/1993/PN.KPG tanggal 20 November 1993, Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 78/Pdt.G/2018/PN.KPG tanggal 14 Februari 2018 pemilik lahan pertama kali yaitu Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndun, Marthen Johanes Ndoen, Samin Hendrik Taka dan Nofi Posu, SH (TERGUGAT II INTERVENSI) tidak pernah di libatkan sebagai Pihak Yang Berperkara dalam sengketa Hak Milik Tanah keluarga Konay dan Penggugat juga hanya berstatus sebagai pembeli dan tidak punya

Halaman 35 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedudukan Hukum sebagai pihak yang memiliki tanah karena Putusan-Putusan keluarga tanah Konay tidak mengikat bagi Tergugat II Intervensi;

Berdasarkan uraian-uraian yang telah kami uraikan tersebut tersebut di atas, maka dengan ini kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima Jawaban Tergugat II Intervensi Untuk Seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Penggugat mengajukan replik tertulis pada tanggal 6 Desember 2023 dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan duplik tertulis pada tanggal 13 Desember 2023 sedangkan Tergugat II Intervensi mengajukan duplik tertulis pada tanggal 20 Desember 2023;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P-1 s.d. P-19, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Surat Kuasa dari seluruh ahli waris Esau Konay dan ahli waris pengganti Yohanis Konay kepada Ferdinand Konay dan Johny Army Konay, tanggal 7 November 2016 (fotokopi legalisir);
2. Bukti P-2 : Surat Nomor: 65/FBB/VIII/2023/KPG, tanggal 22 Agustus 2023, Perihal: Keberatan (fotokopi sesuai dengan fotokopi) beserta lampirannya (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti P-3 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, Nomor: IP.02.05/2833-53.71/IX/2023, tanggal 08 September 2023, Hal: Keberatan (fotokopi sesuai dengan asli);

Halaman 36 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P-4 : Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 37/PEM.PH/CKL/VI/2019, tanggal 17 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
5. Bukti P-5 : Kwitansi Jual Beli Tanah sejumlah Rp. 212.625.000, tanggal 17 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti P-6 : Surat Pernyataan Tidak Sengketa, tanggal 17 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti P-7 : Surat Pernyataan Tanah Belum Bersertipikat, tanggal 17 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti P-8 : Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan Tanah, Nomor: Kel.LSN.543/33/SKPT/VI/2019, tanggal 17 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti P-9 : Surat Pernyataan Penanaman Tanda Batas Tanah, tanggal 17 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
10. Bukti P-10 : Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tanggal 17 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
11. Bukti P-11 : Surat Pernyataan Bertanggung Jawab Menerima Luas, tanggal 17 Juni 2019 (fotokopi sesuai dengan asli);
12. Bukti P-12 : Putusan Pengadilan Kepala-Kepala Negara di Kupang Nomor: 08/1951, tanggal 23 Mei 1951 (fotokopi sesuai dengan asli salinan);
13. Bukti P-13 : Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 63 K/SIP/1953, tanggal 31 Agustus 1955 (fotokopi sesuai dengan asli salinan);
14. Bukti P-14 : Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 65/PDT/G/1993/PN.KPG, tanggal 20 Nopember 1993 (fotokopi sesuai dengan asli turunan);
15. Bukti P-15 : Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3171 K/PDT/1990, tanggal 18 Juni 1996 (fotokopi sesuai dengan asli salinan);

Halaman 37 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bukti P-16 : Berita Acara Eksekusi Nomor: 8/BA.PDT.G/1951/PN-KPG, tanggal 15 Maret 1996 (fotokopi sesuai dengan asli);
17. Bukti P-17 : Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 78/Pdt.G/2018/PN.KPG, tanggal 14 Februari 2019 (fotokopi sesuai dengan asli turunan);
18. Bukti P-18 : Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 70/PDT/2019/PT.KPG, tanggal 03 Juli 2019 (fotokopi sesuai dengan asli salinan);
19. Bukti P-19 : Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1014 PK/Pdt/2021, tanggal 6 Desember 2021 (fotokopi sesuai dengan asli salinan);

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T-1 s.d. T-9, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor: 611/Desa Lasiana, terbit tanggal 22-6-1994, Gambar Situasi Nomor: 249/1985, tanggal 25-5-1985, luas 1910 M<sup>2</sup>, atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen (fotokopi sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Gambar Ukur Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 611, Kelurahan Lasiana Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, tanggal 14-8-1996 atas nama Eddy Soei Ndoen (fotokopi sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Permohonan Sertipikat/SKPT/Salinan GS-SU/berkas dll, tanggal 6-8-1996, yang diajukan oleh Eddy Soei Ndoen (fotokopi sesuai dengan asli);
4. Bukti T-4 : Sertipikat Hak Milik Nomor 611 Desa Lasiana, terbit tanggal 22-6-1994, Gambar Situasi Nomor: 249/1985, tanggal 25-5-1985, luas 1910 M<sup>2</sup>, atas

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

#### Disclaimer

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



nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen  
(fotokopi sesuai dengan asli);

5. Bukti T-5 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 818/Desa Lasiana, terbit tanggal 26-8-1996, Gambar Situasi Nomor: 2649/1996, tanggal 26-8-1996, luas 950 M<sup>2</sup>, terakhir tercatat atas nama Nofi Posu, S.H. (fotokopi sesuai dengan asli);
6. Bukti T-6 : Akta Jual Beli Nomor: 01/IX/K KTENG/1996, tanggal 2 September 1996, yang dibuat dihadapan Silvester Mambaifeto, S.H, Notaris di Kupang (fotokopi sesuai dengan asli);
7. Bukti T-7 : Akta Jual Beli Nomor: 4/XI/KKL/KB/1997, tanggal 5 November 1997, yang dibuat dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H., Notaris di Kupang (fotokopi sesuai dengan asli);
8. Bukti T-8 : Akta Jual Beli Nomor: 17/2022, tanggal 20 Januari 2022, yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali, S.H., M.H., PPAT dengan daerah kerja Kota Kupang (fotokopi sesuai dengan asli);
9. Bukti T-9 : Peta Situasi Obyek Bidang Tanah, tanggal 24-07-2023 (fotokopi sesuai dengan asli);

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

- T.II.Intv-1 : Sertipikat Hak Milik Nomor 818/Desa Lasiana, terbit tanggal 26-8-1996, Gambar Situasi Nomor: 2649/1996, tanggal 26-8-1996, luas 950 M<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen terakhir tercatat atas nama Nofi Posu, S.H. (fotokopi sesuai dengan asli);



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

1. Keterangan Saksi, **Yantertius Asamai**:

- Bahwa tanah objek sengketa berdekatan dengan rumah Saksi di sekitar wilayah RT 011 atau RT 13, RW 003 Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- Bahwa luas tanah objek sengketa  $\pm$  875 meter persegi;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa sebelah timur berbatasan dengan jalan raya, sebelah utara berbatasan dengan jalan raya, sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik Ferdinand Konay dan sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Ferdinand Konay;
- Bahwa sebelum Ferdinand Konay menjual tanah kepada Penggugat, pemilik tanah tersebut adalah Esau Konay yang merupakan Bapak dari Ferdinand Konay;
- Bahwa ada 11 (sebelas) orang anak dari Esau Konay;
- Bahwa nama tempat tinggal Saksi saat ini berada di Danau Ina yang pernah dibeli dari Ferdinand Konay pada tahun 2017 dengan luas tanah milik saya seluas 14 X 27 meter dan sudah menjadi hak milik Saksi;
- Bahwa pada tahun 2021, Saksi pernah tinggal dekat dengan tanah objek sengketa;
- Bahwa tempat tinggal Saksi berada 100 meter dari tanah objek sengketa;
- Bahwa tetangga di sekitar tempat tinggal Saksi membeli tanah dari Ferdinand Konay;
- Bahwa tempat yang namanya Danau Ina letaknya dekat dengan Kampus Politeknik;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak pernah mendengar Nofi Posu membeli tanah di sekitar tempat tinggal Saksi;

Halaman 40 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi hanya mendengar dari Ferdinand Konay bahwa Jupiter Selan membeli tanah miliknya;
- Bahwa pada tahun 2023 Ferdinand Konay menjual tanah miliknya kepada Jupiter Selan;
- Bahwa Saksi bekerja dengan Ferdinand Konay untuk mengukur tanah sehingga Saksi mengetahui batas-batas tanah objek sengketa yang berbatasan dengan tanah miliknya Ferdinand Konay di sekitar wilayah Danau Ina;
- Bahwa di atas tanah objek sengketa sudah ada bangunan berupa fondasi setelah tahun 2021;
- Bahwa setiap hari Saksi melewati jalan lewat tanah objek sengketa sehingga mengetahui batas bagian barat dan bagian selatan tanah objek sengketa yang berbatasan dengan tanah mili Ferdinand Konay;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah milik Ferdinand Konay dari cerita Ferdinand Konay;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui tanah objek sengketa telah dipecah sertifikatnya menjadi beberapa bagian;
- Bahwa Saksi tidak pernah menjaga lahan di sekitar tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Ferdinand Konay membangun pagar di tanah objek sengketa;
- Bahwa tidak ada orang lain yang melakukan aktifitas di atas tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak membantu melakukan patok batas di tanah miliknya Nofi Posu;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar ada cerita dari tuan tanah yang bernama Pak Dan Ndoen selain tuan tanah Ferdinand Konay;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan nama Marthen Yohanes Ndoen dan Samin Hendrik Taka;

Halaman 41 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui jual beli tanah miliknya Ferdinand Konay;
- Bahwa tempat tinggal Saksi terletak di bagian utara dari tanah objek sengketa;
- Bahwa setelah Saksi tinggal pada tahun 2021 di bagian selatan tanah objek sengketa sudah ada bangunan;
- Bahwa pada tahun 2016 saya ikut mengukur tanah dengan Ferdinand Konay di tanah Danau Ina namun tidak terkait dengan pengukuran tanah objek sengketa;
- Bahwa saya tahu tanah miliknya Ferdinand Konay dari dari warga disekitar tempat tinggal saya dan ada Putusan Pengadilan;
- Bahwa Saksi pernah baca Putusan Pengadilan tahun 1996 namun tidak tahu nama-nama pihak yang berperkara dalam putusan tersebut;

## 2. Keterangan Saksi, **Adi Welly Marth Karel De Haan:**

- Bahwa letak tanah yang disengketakan antara Penggugat berada di Lasiana;
- Bahwa tanah milik Yupiter Selan yang menjadi tanah sengketa;
- Bahwa batas-batas tanah Yupiter Selan yang menjadi tanah sengketa yaitu bagian utara berbatasan dengan jalan, bagian timur berbatasan dengan jalan, bagian selatan berbatasan dengan tanah milik Ferdinand Konay dan barat berbatasan dengan tanah milik Ferdinand Konay berdasarkan cerita dari Ferdinand Konay;
- Bahwa Yupiter Selan membeli tanah dari Ferdinand Konay di tanah Danau Ina berdasarkan dari informasi keluarga Konay;
- Bahwa batas-batas wilayah Tanah Danau Ina adalah sebagian berbatasan dengan Universitas Nusa Cendana, berbatasan dengan Kampus STIM dan berbatasan dengan keluarga Baboi;
- Bahwa tidak ada patok batas-batas wilayah Danau Ina;
- Bahwa luas tanah Esau Konay  $\pm 70.000 \text{ M}^2$ ;
- Bahwa Putusan tahun 1955 yang terkait dengan tanah Esau Konay;

Halaman 42 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang dimaksud dalam objek yang disengketakan dalam putusan tersebut masuk dalam wilayah Danau Ina;
- Bahwa Esau Konay adalah Bapak dari Ferdinand Konay;
- Bahwa ada 11 (sebelas) orang anak dari Esau Konay;
- Bahwa 11 (sebelas) orang anak Esau Konay pernah memberikan kuasa kepada Ferdinand Konay untuk menjual tanah;
- Bahwa pada tahun 1996 ada eksekusi tanah yang terletak di wilayah Danau Ina oleh Pengadilan Negeri Kupang yang diajukan oleh keluarga Konay namun pada saat pelaksanaan eksekusi ada pihak-pihak yang keberatan berdasarkan cerita dari Minggus Konay;
- Bahwa sejak kecil Saksi sudah kenal keluarga Konay;
- Bahwa Saksi baru beli tanah dari keluarga Konay;
- Bahwa sejak kecil sampai sekarang dan hampir setiap hari Saksi bermain ke wilayah Danau Ina sehingga tahu nama-nama masyarakat Danau Ina;
- Bahwa Saksi pernah mendengar nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen namun tidak kenal orangnya;
- Bahwa Saksi mendengar nama Marthen Johanis Ndoen dari keluarga Konay;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sami Hendrik Taka;
- Bahwa saya mengetahui tanah milik Sami Hendrik Taka yang terletak di Penfui;
- Bahwa Ferdinand Konay yang menyampaikan kepada saya bahwa tanah objek sengketa bagian selatan dan bagian barat berbatasan dengan tanah milik Ferdinand Konay;
- Bahwa Saksi membaca putusan tahun 1955 namun tidak secara mendetail;
- Bahwa Minggus Konay memanggil masyarakat dan menyampaikan terkait dengan hasil Eksekusi, ada yang keberatan namun persoalan tersebut telah diselesaikan dengan baik;

Halaman 43 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

### Disclaimer

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



- Bahwa bentuk penguasaan tanah milik Ferdinand Konay sebelum dijual kepada Jupiter Selan berupa tanah kosong;

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

Tergugat tidak mengajukan Saksi maupun ahli meskipun telah diberikan kesempatan secara patut untuk itu;

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

1. Keterangan Saksi, **Wilhelmina Dila Tedju**:

- Bahwa sekitar tahun 1996/1997 suami Saksi membeli tanah dari Yohanes Ndoen;
- Bahwa suami Saksi bernama Samin Hendrik Taka;
- Bahwa setelah Samin Hendrik Taka membeli tanah objek sengketa, lalu pada tahun 2022 ada masalah keuangan, maka Samin Hendrik Taka menjual tanah tersebut kepada Nofi Posu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Ferdinand Konay mempunyai tanah disekitar lokasi tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi mengenal orang tua dari Ferdinand Konay yang bernama Esau Konay;
- Bahwa Saksi kenal Minggu Konay dan Marthen Konay;
- Bahwa Minggu Konay dan Marthen Konay tahu Samin Hendrik Taka telah membeli tanah dari Yohanes Ndoen;
- Bahwa ada informasi dari tetangga yang tinggal dekat dengan objek sengketa yang memberitahukan kepada Samin Hendrik Taka bahwa ada orang kasih turun material di lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa pada tahun 2021 sehingga Samin Hendrik Taka menyuruh anaknya yang bernama Jimmi bersama dengan polisi ke lokasi untuk memberhentikan pekerjaan tersebut, lalu orang-orang tidak melanjutkan pekerjaan di tanah yang dimaksud dalam objek sengketa, sehingga ada perdebatan antara Marten Konay dengan Samin Hendrik Taka melalui WhatsApp;

Halaman 44 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perdebatan antara Marthen Konay dengan Samin Hendrik Taka melalui WhatsApp terkait dengan tanah objek sengketa;
- Bahwa Samin Hendrik Taka meminta tolong kepada Almarhum Yudit Sinlaloe untuk memberitahukan kepada Marthen Konay bahwa tanah objek sengketa telah dibeli dari Yohanes Ndoen dan kebenaran terkait dengan sertifikat tersebut sudah dicek di Kantor Pertanahan, bahkan Almarhum Yudit Sinlaloe menyampaikan kepada Marthen Konay agar tanah yang dimaksud dalam objek sengketa diserahkan kepada Samin Hendrik Taka tersebut, namun Marthen Konay tetap tidak mau;
- Bahwa sekitar 3 tahun lalu Saksi ke lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa;
- Bahwa batas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa yaitu Bagian timur berbatasan dengan jalan raya, bagian selatan berbatasan dengan rumah penduduk, bagian utara berbatasan dengan tanah kosong dan bagian barat berbatasan dengan tanah kosong;
- Bahwa sebelum Minggu Konay meninggal Samin Hendrik Taka titip tanahnya kepada orang yang menjaga tanah milik keluarga Konay bernama Herman;
- Bahwa saya tahu jual beli tanah antara Samin Hendrik Taka dengan Nofi Posu;
- Bahwa Samin Hendrik Taka yang menjual tanah miliknya kepada Nofi Posu;
- Bahwa pada tahun 2022 Samin Hendrik Taka menjual tanah miliknya kepada Nofi Posu;
- Bahwa setelah Samin Hendrik Taka membeli tanah dari Yohanes Ndoen, Samin Hendrik Taka pernah meminta orang untuk melihat/menjaga tanah tersebut;
- Bahwa penjaga tanah yang bernama Herman tidak pernah menceritakan kepada Samin Hendrik Taka bahwa ada orang/pihak lain yang akan mengambil tanah objek sengketa;

Halaman 45 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah dijual kepada Nofi Posu baru ada Perdebatan antara Marten Konay dengan Samin Hendrik Taka melalui WhatsApp;
- Bahwa sekitar 6 tahun yang lalu penjaga tanah yang bernama Herman meninggal dunia;
- Bahwa pada saat Samin Hendrik Taka membeli tanah belum ada bangunan disekitar situ;
- Bahwa tempat tinggal Saksi sekarang di Kelurahan Kuanino, Kota Kupang;
- Bahwa setelah Samin Hendrik Taka membeli tanah, Saksi sering ke lokasi tanah tersebut;
- Bahwa pada 3 tahun yang lalu Saksi ke lokasi tanah tersebut dan sudah banyak rumah-rumah penduduk di sekitar lokasi tanah tersebut

### 2. Keterangan Saksi, **Jimmi Juandi Taka:**

- Bahwa pada tahun 2022 terakhir kali saksi ke lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa;
- Bahwa batas-batas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa, bagian timur berbatasan dengan jalan raya, bagian selatan berbatasan dengan tanah milik orang, bagian barat berbatasan dengan tanah milik orang dan, bagian barat berbatasan dengan tanah milik orang
- Bahwa ada tukang yang membangun pondasi di atas tanah objek sengketa pada tahun 2022 sehingga Saksi bersama polisi ke lokasi tanah yang dimaksud dalam objek sengketa untuk menyampaikan agar tukang-tukang untuk berhenti bekerja;
- Bahwa tukang-tukang yang bekerja di atas tanah yang dimaksud dalam objek sengketa menyampaikan kepada Saksi, yang menyuruh bekerja adalah Yupiter Selan;
- Bahwa hingga saat ini tidak ada tukang yang bekerja di tanah yang dimaksud dalam objek sengketa;

Halaman 46 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Samin Hendrik Taka pernah menceritakan kepada Saksi bahwa tanah yang dimaksud dalam objek sengketa dibeli Samin Hendrik Taka dari Yohanes Ndoen;
- Bahwa Saksi kenal dengan Ferdinand Konay, Marthen Konay dan Minggu Konay;
- Bahwa ada keluarga Konay yang keberatan terhadap tanah yang dimaksud dalam objek sengketa;
- Bahwa pada saat kami pasang plang di atas tanah objek sengketa tersebut pada tahun 2021 namun keluarga Konay mencabut plang tersebut, lalu Marthen Konay mengirim pesan via WhatsApp kepada Saksi sehingga terjadi adu argumentasi via telepon, kemudian Marthen Konay memanggil Saksi ke rumahnya lalu ditunjukkan kepada Saksi mengenai peta-peta lokasi tanah namun Saksi sempat menunjukkan sertifikat kepada Marthen Konay sehingga Marthen Konay mengakui bahwa tanah yang dimaksud dalam objek sengketa milik Samin Hendrik Taka;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari Samin Hendrik Taka bahwa ada orang lain selain keluarga Konay yang bernama Yupiter Selan berkomunikasi dengan Samin Hendrik Taka pada tahun 2021 terkait dengan tanah yang dimaksud dalam objek sengketa sehingga Samin Hendrik Taka menawarkan harga tanah kepada Yupiter Selan sebesar Rp600.000.000 (enam ratus juta rupiah), namun Yupiter Selan tidak setuju;

Tergugat II Intervensi tidak mengajukan ahli meskipun telah diberikan kesempatan secara patut untuk itu;

Tergugat II Intervensi telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 13 Februari 2024 sedangkan Penggugat dan Tergugat tidak mengajukan kesimpulannya meskipun telah diberikan kesempatan yang patut untuk itu;

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

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan.

Halaman 47 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG





**PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat, jawaban Tergugat, dan jawaban Tergugat II Intervensi telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 818/Desa Lasiana tanggal 26 Agustus 1996, Gambar Situasi Nomor: 2649/1996 tanggal 26 Agustus 1996, luas 950 m<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen, terakhir tercatat atas nama Nofi Posu, S.H;

Menimbang, bahwa sebelum lebih lanjut membahas mengenai eksepsi, formalitas gugatan dan pokok perkara, Pengadilan akan mempertimbangkan terlebih dahulu penulisan objek sengketa pada gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tanggal 18 September 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang pada tanggal 18 September 2023, dengan Register Perkara Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG, dan telah diperbaiki tanggal 18 Oktober 2023 telah memuat penulisan objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 818/Desa Lasiana tanggal 26 Agustus 1996, Gambar Situasi Nomor: 2649/1996 tanggal 26 Agustus 1996, luas 950 m<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen, terakhir tercatat atas nama Nofi Posu, S.H.;

Menimbang, bahwa mencermati Bukti T.II.Intv-1 diketahui penulisan objek sengketa seharusnya adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 818/Desa Lasiana, terbit tanggal 26-8-1996, Gambar Situasi Nomor: 2649/1996, tanggal 26-8-1996, luas 950 M<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen terakhir tercatat atas nama Nofi Posu, S.H.;

Menimbang, bahwa terdapat kekeliruan redaksi objek sengketa dalam gugatan yaitu redaksi “tercatat” yang mengakibatkan perbedaan dengan penulisan objek sengketa yang seharusnya sehingga oleh karena hal tersebut, Pengadilan perlu memperbaiki penulisan objek sengketa pada gugatan sesuai dengan penulisan yang seharusnya sehingga menjadi

Halaman 48 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Milik Nomor 818/Desa Lasiana, terbit tanggal 26-8-1996, Gambar Situasi Nomor: 2649/1996, tanggal 26-8-1996, luas 950 M<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen terakhir tercatat atas nama Nofi Posu, S.H., (*vide* Bukti T.II.Intv-1) yang selanjutnya disebut objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, formalitas gugatan dan pokok perkara sebagai berikut:

**I. Eksepsi;**

**Eksepsi Tergugat;**

- Eksepsi Kewenangan Absolut;

**Eksepsi Tergugat II Intervensi;**

- Eksepsi tentang Kewenangan Absolut;
- Eksepsi tentang Gugatan Penggugat *Error In Persona*;
- Eksepsi tentang Gugatan Penggugat *Error In Object*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi terkait kewenangan absolut sebagaimana ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat mendalilkan permasalahan dalam sengketa *a quo* yang harus diselesaikan terlebih dahulu, sebelum pengujian aspek prosedur penerbitan objek sengketa *a quo*, yang pertama terkait kebenaran mengenai kepemilikan bidang tanah seluas  $\pm 875 \text{ m}^2$  meter persegi yang terletak di Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang untuk memberikan kepastian hukum atas bidang tanah tersebut apakah bidang tanah tersebut merupakan kepemilikan dari seluruh ahli waris Esau Konay, atau bidang tanah tersebut merupakan kepemilikan dari pemegang objek sengketa yaitu Nofi Posu yang diperoleh dari Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen yang telah memegang sertipikat sejak tahun 1994 dengan sertipikat induk SHM Nomor 611/Lasiana

Halaman 49 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

**Disclaimer**

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



seluas 1.910 m<sup>2</sup>; dan juga terkait keabsahan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Ferdinand Konay terhadap bidang tanah seluas ± 875 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi dalam eksepsinya mendalilkan Posita Gugatan Penggugat telah diuraikan secara jelas bahwa sengketa *a quo* merupakan sengketa hak milik sehingga kewenangan mengadili ada pada Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang Untuk Memeriksa, Mengadili Dan Memutus Perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya membantah dalil Tergugat tersebut dengan mengemukakan bahwa objek tanah yang Penggugat beli tersebut sebelumnya adalah milik Keluarga Konay, oleh karena mengenai kepemilikan tanah sudah selesai, telah berkekuatan hukum tetap dan bahkan telah dieksekusi oleh Pengadilan berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor: 08/Pdt/Eks/1951/PN-KPG tanggal 15 Maret 1996;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam repliknya membantah dalil Tergugat II Intervensi tersebut dengan mengemukakan bahwa Objek Sengketa dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 818/Desa Lasiana tanggal 26 Agustus 1996, Gambar Situasi Nomor: 2649/1996 tanggal 26 Agustus 1996, luas 950 m<sup>2</sup>, semula atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen, terakhir tercatat atas nama Nofi Posu, S.H dan bukan mengenai kepemilikan tanah;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam dupliknya menyatakan tetap bertahan pada jawabannya sedangkan Tergugat II Intervensi dalam dupliknya menyatakan Tergugat II Intervensi merupakan Pembeli Bertikad baik dan wajib untuk dilindungi haknya sekaligus menegaskan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Tidak Berwenang untuk mengadili sengketa *a quo* karena sengketa *a quo* belum diuji tentang status kepemilikan hak atas tanah yang menjadi kewenangan dari Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan pendapat para pihak tersebut, Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan dasar kompetensi absolut pengadilan diatur dalam Pasal 47 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: *"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara"*;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha negara berbunyi: *"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama"*;

Menimbang, bahwa adapun batasan formal normatif mengenai sengketa Tata Usaha Negara telah diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

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

Menimbang, bahwa pengertian keputusan tata usaha negara telah diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi: *Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;*

Menimbang, bahwa keputusan tata usaha negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 dan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas

Halaman 51 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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



Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah mengalami perluasan makna sehubungan dengan lahirnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang berbunyi:

*Dengan berlakunya Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 harus dimaknai sebagai:*

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;*
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;*
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;*
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;*
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau*
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat.*

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada ketentuan-ketentuan tersebut di atas, diketahui kompetensi absolut Peradilan Tata Usaha Negara ialah memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara, yang mana suatu sengketa dapat dikategorikan sebagai sengketa Tata Usaha Negara apabila sekurang-kurangnya memenuhi 3 (tiga) unsur secara kumulatif:

1. objek yang disengketakan berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) atau tindakan faktual;
2. Penggugat ialah subjek hukum orang atau badan hukum perdata dan Tergugat ialah badan atau pejabat tata usaha negara;
3. sengketa antara Penggugat dan Tergugat haruslah timbul dalam bidang hukum tata usaha negara (hukum administrasi negara);

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa, diketahui objek sengketa *a quo* telah memenuhi unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana ditentukan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo*.





Pasal 87 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yaitu:

- tindakan hukum Tergugat berbentuk keputusan/penetapan tertulis mengenai sertifikat hak milik;
- tindakan hukum Tergugat tersebut dilakukan dalam lingkungan kekuasaan eksekutif;
- kewenangan Tergugat didasarkan kepada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- tindakan hukum Tergugat tersebut telah final, karena tidak memerlukan lagi persetujuan dari pihak mana pun;
- telah menimbulkan akibat hukum, yaitu memberikan tanda bukti kepemilikan/pemberian hak milik atas tanah semula tercatat untuk pemegang hak atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen dan terakhir tercatat untuk pemegang hak atas nama Nofi Posu, S.H. (Tergugat II Intervensi);
- telah berlaku bagi warga masyarakat, khususnya bagi perseorangan yang bernama Nofi Posu, S.H. (Tergugat II Intervensi);

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* pun tidak termasuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang dikecualikan sebagaimana ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dari segi unsur subjek hukum yang bersengketa, diketahui Para Penggugat ialah subjek hukum perseorangan (*natuurlijke persoon*) dan Tergugat ialah pejabat tata usaha negara yang menerbitkan objek sengketa *a quo*;

Halaman 53 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai apakah esensi sengketa antara Penggugat dan Tergugat mengenai objek sengketa *a quo* murni timbul dalam ranah hukum administrasi negara ?;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan serta alat-alat bukti yang diajukan Penggugat selama persidangan, maka ditemukan beberapa fakta persidangan, sebagai berikut:

1. Bahwa Ferdinand Konay dan Johny Army Konay merupakan salah satu ahli waris dari Almarhum Esau Konay yang bertindak mewakili kepentingan ahli waris (Alm) Esau Konay dan Ahli Waris Pengganti dan warisan milik (Alm) Yohanis Konay berdasarkan Surat Kuasa tanggal 7 November 2016 (*vide* Bukti P-1);
2. Bahwa salah satu bidang tanah milik Keluarga Konay yang diturunkan kepada Esau Konay dan ahli warisnya terletak di tanah yang disebut "Tanah Danau Ina" dengan luas  $\pm$  75 hektar berdasarkan Putusan Pengadilan Kepala-Kepala Negara di Kupang Nomor 8/1951 tanggal 23 Mei 1951 yang kemudian disahkan oleh Gubernur Sunda Ketjil Nomor 19/1952 tanggal 28 Agustus 1952 (*vide* Bukti P-12) yang telah dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 63 K/SIP/1953 tanggal 31 Agustus 1955 (*vide* Bukti P-13) dan telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Kupang berdasarkan Berita Acara Eksekusi No: 8/BA.PDT.G/1951/PN-KPG pada tanggal 15 Maret 1996 (*vide* Bukti P-16);
3. Bahwa Yupiter Selan (Penggugat) membeli bagian kecil bidang Tanah Danau Ina melalui mekanisme jual beli dengan Ferdinand Konay pada tanggal 17 Juni 2019 dengan harga Rp212.625.000,00 untuk bidang tanah seluas  $\pm$  875 meter persegi yang terletak di RT 13 RW 03 Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang dengan batas-batas bidang tanah yaitu utara berbatasan dengan Jalan, selatan berbatasan dengan tanah tereksekusi milik Ferdinand Konay yang dikuasai Edi Paulus



Ndun, timur berbatasan dengan Jalan, dan barat berbatasan dengan tanah tereksekusi milik Ferdinand Konay yang dikuasai Wilhelmus Nono (*vide* Bukti P-4, Bukti P-5, Bukti P-8);

Menimbang, bahwa mencermati dalil Jawaban serta alat-alat bukti yang diajukan Tergugat dan Tergugat II Intervensi selama persidangan, maka ditemukan beberapa fakta persidangan, sebagai berikut:

1. Bahwa penerbitan objek sengketa (*vide* Bukti T.II.Intv-1, sebagaimana dimaksud dalam Bukti T-5) didasarkan atas pemisahan dari bidang tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 611/Desa Lasiana, terbit tanggal 22-6-1994, Gambar Situasi Nomor: 249/1985, tanggal 25-5-1985, luas 1910 M<sup>2</sup>, atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen sebagaimana termuat dalam bagian Lembar Pendaftaran Pertama huruf c) Asal Persil angka 3 yang mana pemisahan tersebut juga telah termuat dalam Lembar Pendaftaran Peralihan Hak, pembebanan dan Pencatatan Lainnya pada Buku Tanah Hak Milik Nomor: 611/Desa Lasiana, terbit tanggal 22-6-1994, Gambar Situasi Nomor: 249/1985, tanggal 25-5-1985, luas 1910 M<sup>2</sup>, atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen (*vide* Bukti T-1, T-4) dan juga telah digambarkan dalam Gambar Ukur Pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 611, Kelurahan Lasiana Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, tanggal 14-8-1996 atas nama Eddy Soei Ndoen (*vide* Bukti T-2);
2. Bahwa bidang tanah yang dimaksud dalam objek sengketa memiliki batas-batas yaitu sebelah utara berbatasan dengan bidang tanah dengan Gambar Situasi Nomor 237/85, sebelah timur berbatasan dengan rencana jalan, bagian selatan berbatasan dengan Pekarangan Eddy Soei Ndoen, Gambar Situasi Nomor 2650/1996, maupun Sertipikat Hak Milik Nomor 819, dan bagian barat berbatasan dengan bidang tanah dengan Gambar Situasi Nomor 248/85 (*vide* Bukti T.II.Intv-1);
3. Bahwa Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndun sebagai pemegang hak atas objek sengketa pertama kali telah melakukan

Halaman 55 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



jual beli bidang tanah yang dimaksud objek sengketa dengan Marthen Johanis Ndoen yang telah termuat dalam Akta Jual Beli Nomor: 01/IX/K KTENG/1996, tanggal 2 September 1996, yang dibuat dihadapan Silvester Joseph Mambaifeto, S.H, Notaris di Kupang (*vide* Bukti T-6);

4. Bahwa Marthen Johanis Ndoen sebagai pemegang hak atas objek sengketa yang kedua telah melakukan jual beli bidang tanah yang dimaksud objek sengketa dengan Samin Hendrik Taka yang telah termuat dalam Akta Jual Beli Nomor: 4/XI/KKL/JB/1997, tanggal 5 November 1997, yang dibuat dihadapan Albert Wilson Riwukore, S.H., Notaris di Kupang (*vide* Bukti T-7);
5. Bahwa Samin Hendrik Taka sebagai pemegang hak atas objek sengketa yang ketiga telah melakukan jual beli bidang tanah yang dimaksud objek sengketa dengan Nofi Posu, S.H., yang telah termuat dalam Akta Jual Beli Nomor: 17/2022, tanggal 20 Januari 2022, yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali, S.H., M.H., PPAT dengan daerah kerja Kota Kupang (*vide* Bukti T-8);
6. Bahwa bidang tanah yang dimaksud dalam objek sengketa dan tanah yang dimaksud oleh Penggugat terletak pada lokasi yang sama yaitu RT 13 RW 003, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang terdapat tumpang tindih seluruhnya sebagaimana Peta Situasi Permohonan Pengukuran dalam rangka Pemeriksaan Setempat Perkara Nomor: 13/G/2023/PTUN.KPG, tanggal 24 Juli 2023 (*vide* Bukti T-9);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta persidangan sebagaimana terurai di atas, selanjutnya Pengadilan menarik beberapa fakta hukum yang relevan untuk dijadikan acuan dalam menilai esensi permasalahan hukum mengenai kompetensi absolut pengadilan, sebagai berikut:

1. Bahwa bidang tanah Penggugat seluas  $\pm$  875 meter persegi yang terletak di RT 13 RW 03 Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang melalui mekanisme jual beli dengan Ferdinand Konay pada tanggal 17 Juni 2019 termasuk di dalam bidang tanah yang dimaksud dalam objek sengketa (*vide* Bukti T-9);



2. Bahwa terdapat perbedaan asal usul perolehan hak milik bidang tanah antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi. Penggugat mendasarkan perolehan tanah milik Penggugat didasarkan pada peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Ferdinand Konay pada tanggal 17 Juni 2019 dengan harga Rp212.625.000,00 untuk bidang tanah seluas  $\pm$  875 meter persegi (*vide* Bukti P-4, Bukti P-5) sedangkan Tergugat II Intervensi mendasarkan perolehan tanah yang dimaksud dalam objek sengketa dengan cara jual beli dengan Samin Hendrik Taka pada tanggal 20 Januari 2022 dengan harga Rp80.000.000,00 untuk bidang tanah seluas 950 meter persegi (*vide* Bukti T-8);
3. Bahwa mencermati Putusan Pengadilan Kepala-Kepala Negara di Kupang Nomor 8/1951 tanggal 23 Mei 1951 yang kemudian disahkan oleh Gubernur Sunda Ketjil Nomor 19/1952 tanggal 28 Agustus 1952 (*vide* Bukti P-12 yang telah dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 63 K/SIP/1953 tanggal 31 Agustus 1955 (*vide* Bukti P-13) dan telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Kupang berdasarkan Berita Acara Eksekusi No: 8/BA.PDT.G/1951/PN-KPG pada tanggal 15 Maret 1996 (*vide* Bukti P-16), Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 65.PDT/G/1993/PN.KPG tanggal 20 Nopember 1993 (*vide* Bukti P-14) hanya menegaskan batas-batas tanah yang terdiri dari Utara dengan Jalan Raya Menuju ke Desa Oelnasi, Selatan dengan tanah keluarga Isliko dan tanah Pemda Tk. II Kupang, Timur dengan Jalan Raya Desa Oelnasi dan tanah keluarga Naimanu, dan Barat dengan tanah keluarga Boboy yang mana dalam putusan dan Berita Acara Eksekusi tersebut juga tidak menunjukkan adanya penjelasan mengenai bidang tanah yang dimaksud dalam objek sengketa merupakan bidang tanah yang diklaim Penggugat sebagai tanah milik Penggugat;

Halaman 57 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG





4. Bahwa mencermati Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3171 K/PDT/1990 tanggal 18 Juni 1996 (*vide* Bukti P-15) hanya menegaskan mengenai kepemilikan bidang tanah yang dimaksud dalam perkara perdata Nomor 8/1951 namun tidak terdapat amar yang menegaskan terkait bidang tanah yang dimaksud dalam objek sengketa maupun tanah yang dimaksud oleh Penggugat merupakan bagian dari Tanah Milik Esau Konay yang bernama Tanah Danau Ina;
5. Bahwa mencermati Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 78/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 14 Februari 2019 (*vide* Bukti P-17) *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 70/PDT/2019/PT KPG tanggal 3 Juli 2019 (*vide* Bukti P-18) *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1014 PK/Pdt/2021 tanggal 6 Desember 2021 (*vide* Bukti P-21) juga tidak memuat amar yang menegaskan tanah yang dimaksud dalam objek sengketa merupakan tanah milik Esau Konay maupun ahli warisnya yang berada di bidang Tanah yang diberi nama "Tanah Danau Ina";
6. Bahwa mencermati Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor 9/G/2022/PTUN.KPG tanggal 6 September 2022 (*vide* Bukti P-22) juga tidak menegaskan bidang tanah yang dimaksud dalam objek sengketa merupakan bagian dari milik tanah keluarga Konay yang secara turun temurun dimiliki oleh Almarhum Esau Konay maupun ahli warisnya dan hanya terbatas pada pembatalan sertifikat yaitu:
  - 7.1 Sertipikat Hak Milik No. 215/Desa Lasiana, tanggal 22 April 1986, Surat Ukur Nomor : 421/1986, tanggal 22 April 1986, Luas 2.173 M<sup>2</sup>, atas nama Achmad Amir Buy, yang dahulu terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sekarang terletak di Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;





- 7.2 Sertipikat Hak Milik No. 216/Desa Lasiana, tanggal 22 April 1986, Surat Ukur Nomor : 422/1986, tanggal 22 April 1986, Luas 2.271 M<sup>2</sup>, atas nama Hengky Tanonef, yang dahulu terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sekarang terletak di Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- 7.3 Sertipikat Hak Milik No. 218/Desa Lasiana, tanggal 22 April 1986, Surat Ukur Nomor : 424/1986, tanggal 22 April 1986, Luas 2.485 M<sup>2</sup>, atas nama Darwis, yang dahulu terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sekarang terletak di Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- 7.4 Sertipikat Hak Milik No. 219/Desa Lasiana, tanggal 22 April 1986, Surat Ukur Nomor : 425/1986, tanggal 22 April 1986, Luas 3.265 M<sup>2</sup>, atas nama Kinga Laurens, yang dahulu terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sekarang terletak di Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
- 7.5 Sertipikat Hak Milik No. 354/Desa Lasiana, tanggal 08 Oktober 1993, Gambar Situasi Nomor : 2082/1993, tanggal 08 Oktober 1993, Luas 1.075 M<sup>2</sup>, atas nama Doktorandus. Melkianus Giri, yang dahulu terletak di Desa Lasiana, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sekarang terletak di Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;
7. Bahwa keterangan Saksi Penggugat yang bernama Yantertius Asamai maupun Adi Welly Marth Karel De Haan tidak mengetahui

Halaman 59 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



secara langsung dan hanya mendapatkan informasi dari Keluarga Konay atau informasi dari pihak lain sehingga keterangan Saksi-Saksi tersebut tidak dapat dijadikan sebagai fakta hukum yang kuat untuk dapat menjawab pertanyaan yaitu apakah tanah objek sengketa merupakan bagian dari tanah Keluarga Konay maupun bagaimana pembagian dan penguasaan bidang tanah milik Keluarga Konay khususnya tanah yang dinamakan Tanah Danau Ina;

8. Bahwa berdasarkan keterangan Saksi Tergugat II Intervensi bernama Wilhelmina Dila Tedju maupun Jimmi Juandi Taka diketahui adanya persoalan atas kepemilikan bidang tanah objek sengketa dengan Keluarga Konay namun tidak pernah ada penyelesaian secara hukum di Pengadilan oleh Keluarga Konay bahkan hingga beralihnya kepemilikan tanah objek sengketa kepada Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum seperti terurai di atas, esensi permasalahan yang harus diselesaikan terlebih dahulu oleh para pihak adalah sebagai berikut:

1. bahwa terdapat perbedaan asal usul perolehan bidang tanah yang menjadi pokok persengketaan di antara para pihak dalam perkara *a quo* sehingga perlu dipastikan secara hukum mengenai asal usul perolehan bidang tanah yang menjadi pokok persengketaan di antara para pihak dalam perkara *a quo* yaitu apakah bidang tanah yang dimaksud dalam objek sengketa merupakan bagian dari tanah keluarga Konay yang diwariskan secara turun temurun dari Esau Konay kepada para ahli warisnya yang terletak di bidang tanah yang bernama "Tanah Danau Ina" atau tanah tersebut merupakan tanah milik Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen yang telah beralih kepada beberapa orang terakhir menjadi tanah milik Nofi Posu, S.H.,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. bahwa belum adanya kepastian hukum terhadap keabsahan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Ferdinand Konay pada tahun 2019 maupun jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II Intervensi dengan Samin Hendrik Taka pada tahun 2022 untuk bidang tanah yang diklaim masing-masing pihak terletak di RT 13 RW 003, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;
3. bahwa terhadap putusan-putusan pengadilan yang telah diajukan sebagai bukti oleh Penggugat tidak ada yang menegaskan secara tegas akan kepemilikan keluarga Konay terhadap tanah objek sengketa baik semenjak pemegang hak atas tanah objek sengketa tercatat atas nama Alfons Fredrik Abraham Eddy Soei Ndoen pada tahun 1994 sampai pemecahan sertifikat pada tahun 1996 hingga pemegang hak terakhir tercatat atas nama Nofi Posu sehingga tidak diketahui secara pasti apakah tanah objek sengketa merupakan bagian dari tanah keluarga Konay;

Menimbang, bahwa meskipun Tergugat telah menerbitkan objek sengketa *a quo* yang menegaskan adanya peralihan hak milik atas tanah kepada Nofi Posu, S.H. (Tergugat II Intervensi), namun masalah kepemilikan yang erat kaitannya dengan sengketa hak keperdataan atas bidang tanah dalam objek sengketa, yang termasuk pula tanah seluas  $\pm$  875 meter persegi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, perlu dipastikan dan diselesaikan secara tuntas terlebih dahulu di Peradilan Umum untuk menentukan secara sah siapa subjek hukum yang paling berhak atas bidang tanah tersebut, sehingga dengan demikian, Pengadilan berpendapat bahwa pada hakikatnya pokok persengketaan di antara para pihak dalam sengketa *a quo* bukan dalam tataran Hukum Tata Usaha Negara (Hukum Administrasi);

Menimbang, bahwa dari segi objek dan subjeknya, objek sengketa *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tetapi

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

#### Disclaimer

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



dari segi esensi permasalahan hukumnya merupakan sengketa keperdataan terkait hak kepemilikan atas tanah yang bukan berada dalam ranah hukum tata usaha (administrasi) negara, maka sengketa *a quo* tidak memenuhi unsur kumulatif Sengketa Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa uraian pertimbangan hukum tersebut di atas sejalan dengan kaidah hukum yang terdapat dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung, antara lain: Putusan Mahkamah Agung Nomor: 88 K/TUN/1993, tanggal 7 September 1999; Putusan Mahkamah Agung Nomor: 22 K/TUN/1998, tanggal 27 Juli 2001; serta Putusan Mahkamah Agung Nomor: 16 K/TUN/2000, tanggal 28 Februari 2001;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, sesuai ketentuan Pasal 47 *jo.* Pasal 50 *jo.* Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang secara absolut tidak berwenang mengadili sengketa ini, dan esensi permasalahan hukum gugatan Penggugat atas bidang tanah dari objek sengketa *a quo* merupakan kewenangan Peradilan Umum untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikannya, dengan demikian eksepsi Tergugat dan eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan absolut tersebut haruslah dinyatakan diterima, oleh karena itu terhadap eksepsi-eksepsi yang selebihnya tidak perlu lagi dipertimbangkan;

## II. Pokok Perkara:

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

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

Halaman 62 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

Memperhatikan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan;

## MENGADILI:

### I. Eksepsi:

Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai kewenangan absolut;

### II. Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp625.000,00 (Enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Halaman 63 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang pada hari **Selasa**, tanggal **20 Februari 2024**, oleh kami **I Dewa Gede Puja, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua Majelis, **Sudarti Kadir, S.H.** dan **Harsya Mahdi, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik dan disampaikan kepada para pihak yang sekaligus pula dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari **Selasa**, tanggal **27 Februari 2024** oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **Stevenson D. Nenotek, S.H.** selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, serta dihadiri para pihak;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

Ttd.

Ttd.

**SUDARTI KADIR, S.H**

**I DEWA GEDE PUJA, S.H., M.H.**

Ttd.

**HARSYA MAHDI, S.H**

PANITERA PENGGANTI

Ttd.

**STEVENSON D. NENOTEK, S.H**

Halaman 64 dari 65 halaman Putusan Nomor 38/G/2023/PTUN.KPG





**RINCIAN BIAYA PERKARA:**

– Pendaftaran	:	Rp30.000,00
– ATK	:	Rp250.000,00
– PNBP	:	Rp40.000,00
– Panggilan	:	Rp275.000,00
– Meterai	:	Rp20.000,00
– Redaksi	:	<u>Rp10.000,00</u>
– Jumlah	:	Rp625.000,00
Terbilang	:	(Enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);