



**PUTUSAN**

NOMOR: 40/G/2019/PTUN-KPG

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dalam persidangan dengan acara biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam sengketa antara: -----

**PT. MALASSO TIRA TIYASA**, badan hukum perdata yang beralamat di Jalan Praban No. 14, Kelurahan Alun-laun Contong, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Jawa Timur, dalam hal ini diwakili oleh : -----

Nama : **PANJI BUDIONO** ; -----

Kewarganegaraan : Indonesia ; -----

Temat tinggal : Jalan Praban No. 14, Kelurahan Alun-alun Contong, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya, Jawa Timur ; ---

Pekerjaan : Swasta ; -----

Selaku Direktur Utama PT. MALASSO TIRA TIYASA, bertindak untuk dan atas nama perseroan tersebut berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. MALASSO TIRA TIYASA No. 01 tanggal 2 Oktober 2017, dibuat dihadapan Nies Singgih Muktiningsih, SH., Notaris di Surabaya ; -----

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

1. **DAMIANUS H. RENJAAN, SH.,MH** ; -----
2. **INDAH JUWITA SARI, SH.,M.Sc** ; -----
3. **FREDY MOSES ULEMLEM, SH** ; -----
4. **BONIFASIUS FALAKHI, SH** ; -----
5. **YOHANES RAFAEL S.I. KERAF, SH** ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **PONCO ATMONO, SH** ; -----

Keenamnya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor DAMIANUS RENJAAN (DR) LAW OFFICE, beralamat kantor di Jalan Tanah Abang III No. 6, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 4 Maret 2019 ; -----

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

## M E L A W A N :

1. Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN MANGGARAI BARAT**;-----

Tempat Kedudukan : Jl. Frans Nala No. 10, Labuan Bajo, Manggarai Barat; Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor : MP.02.02/687/53.15/V/2019, tanggal 27Mei 2019 ;-----

1. **HERMAN IGNASIUS JULISAISAR, S.H.,**

Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat; -----

2. **PIPIT DWI WARDANI, S.H.,** Jabatan Kepala Seksi Penanganan Perkara pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi NTT; -----

3. **RENHARD SOTARDUGA PURBA, S.H.,** Jabatan Analisis Permohonan Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi NTT;-----

Ketiganya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Beralamat di Jalan Frans Seda

Halaman 2 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 70, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;-----

Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;-----

2. Nama : **DENNY SUSANTO**; -----

Kewarganegaraan : Indonesia; -----

Tempat tinggal : di Jalan Kasuari No. 2A, RT. 001, RW. 009, Kelurahan Maleber, Kecamatan Andir, Kota Bandung; -----

Pekerjaan : Wiraswasta; -----

Dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 30/MAA-SK/VI/2019, tanggal 20 Juni 2019, memberikan kuasa kepada:-----

1. **MUHAMMAD ACHYAR, S.H.**;-----
2. **DOMINIKUS DARUS, S.H.**;-----
3. **LALU KURNIAWAN HARDININGRAT, S.H.**-----

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. PAM Lama No. 57, Pejompongan, Jakarta Pusat, pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Muhammad Achyar & Associates (MAA Law Office); -----

selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT II INTERVENSI**;-----

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

1. Surat Gugatan Penggugat tertanggal 7 Mei 2019 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang pada tanggal 7 Mei 2019 dengan Register Perkara Nomor: 40/G/2019/PTUN-KPG; -----
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor: 40/PEN-DIS/2019/PTUN-KPG, tanggal 9 Mei 2019 tentang Penetapan Lolos Dismissal;-----

Halaman 3 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang Nomor : 40/PEN-MH/2019/PTUN-KPG, tertanggal 9 Mei 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim;  
-----
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 40/PEN-PP/2018/PTUN-KPG, tanggal 13 Mei 2019 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan; -----
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 40/PEN-HS/2019/PTUN-KPG, tanggal 18 Juni 2019 tentang Hari Sidang;  
-----
6. Putusan Sela Nomor: 40/G/2019/PTUN.KPG, tanggal 2 Juli 2019; -----
7. Telah memeriksa, mempelajari, meneliti berkas perkara, bukti-bukti Surat dan serta mendengarkan keterangansaksi yang diajukan para pihak dalam sengketa ini; -----

## **TENTANG DUDUK SENKETA:**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 7 Mei 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang pada tanggal 7 Mei 2019 dibawah Register Perkara Nomor: 40/G/2019/PTUN-KPG, yang telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 18 Juni 2019, telah mengemukakan alasan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut: -----

### **I. Keputusan Tata Usaha Negara yang Menjadi Objek Sengketa adalah**-----

Sertipikat Hak Milik Nomor 02459 / Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2016, Nomor 513/ Labuan Bajo / 2016, luas 1.719 M<sup>2</sup>, atas nama **DENNY SUSANTO**. -----

### **II. Keputusan Tergugat bersifat Konkret, Individual, Final dan Menimbulkan Akibat Hukum bagi Penggugat**-----

Bahwa keputusan yang dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat tersebut adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual dan final,

Halaman 4 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka 9, Undang-Undang No. 51 Tahun 2009. -----

### III. Keentingan Penggugat-----

Bahwa pengertian kepentingan menurut Indroharto, S.H, dalam bukunya berjudul "*Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*" halaman 37, yakni menunjuk pada nilai yang harus dilindungi oleh hukum dalam kaitannya dengan hak menggugat dan hubungannya dengan keputusan TUN yang menjadi objek sengketa serta kepentingan proses dalam artian hal-hal yang ingin dicapai dalam proses gugatan. -----

Berdasarkan hal tersebut, maka kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo adalah, sbb: -----

1. Bahwa Penggugat merupakan pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00069/Kelurahan Labuan Bajo (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 035/Kelurahan Labuan Bajo). Tanah Penggugat tersebut **berbatasan dengan tanah sertipikat objek sengketa a quo, dimana sertipikat objek sengketa diterbitkan di atas sebagian tanah Penggugat tersebut di atas sehingga mengakibatkan tumpang tindih dan Penggugat kehilangan sebagian hak atas tanah tersebut.** -----
2. Bahwa garis sempadan sungai merupakan kawasan lindung yang memiliki fungsi sosial sebagaimana diatur dalam pasal 6 Undang-undang No 5 tahun 1960 dengan demikian garis sempadan sungai dikategorikan sebagai fasilitas umum dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup. -----

Bahwa sertipikat objek sengketa diterbitkan di atas tanah sempadan dimana kedudukan tanah sertipikat objek sengketa sebagai tanah sempadan yakni sebagaimana tercantum dalam Surat Ukur Nomor 404/Labuan Bajo/2015, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 037/Kelurahan Labuan Bajo, seluas 9.613 m<sup>2</sup> atas nama PT Komodo Beach Resort. Dalam surat ukur tersebut

Halaman 5 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah tercatat bahwa batas sebelah utara dari tanah PT Komodo Beach Resort (saat ini tanah Penggugat) yakni “*sempadan muara kali mati*”, namun saat ini justru malah diterbitkan sertipikat objek sengketa. -----

Hilangnya tanah sempadan sungai karena penerbitan objek sengketa dapat mengakibatkan : -----

- a. turunnya kualitas air sungai karena hilangnya fungsi filter yang menahan pencemar *non-point source*; -----
  - b. terjadinya peningkatan gerusan tebing sungai yang dapat mengancam bangunan atau fasilitas umum lain karena tergerus arus sungai. (karena gerusan tebing meningkat geometri tampang sungai akan berubah menjadi lebih lebar, dangkal dan landai, kemampuan mengalirkan air juga akan menurun) -----
  - c. rentan terhadap luapan banjir; -----
  - d. jumlah kehidupan akuatik menurun drastis atau bahkan punah, karena hilangnya tetumbuhan di sempadan sungai. Hal ini terjadi karena sempadan sungai lebih terekspose sinar matahari sehingga udara di sekitar sungai menjadi lebih panas, temperatur air sungai meningkat yang mengakibatkan turunnya oksigen terlarut, sehingga kurang memenuhi syarat untuk kehidupan biota air; -----
  - e. turunnya jumlah keanekaragaman hayati baik di sungai maupun di sempadannya. -----
3. Sertipikat objek sengketa pada saat itu diterbitkan tanpa persetujuan PT Komodo Beach Resort selaku pemilik tanah yang berbatasan sebagaimana disyaratkan dalam pasal 18 Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 Jo Pasal 19 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang No 3 tahun 1997 dan bahkan lebih anehnya adalah dalam surat ukur sertipikat objek sengketa yang terbit tgl. 02 Mei 2016 tersebut tertulis bahwa batas sebelah selatan tanah tersebut adalah tanah Hendrik Chandra, padahal sejak tgl. 25

Halaman 6 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2015, batas sebelah selatan tanah sertipikat objek sengketa tersebut telah terdaftar atas nama PT Komodo Beach Resort berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 037/Kelurahan Labuan Bajo. -----

Oleh karenanya sangat beralasan gugatan ini diajukan karena terbukti bahwa Penggugat sebagai badan hukum perdata pemegang hak atas tanah tersebut sangat dirugikan atas diterbitkannya sertipikat objek sengketa, sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, yang dikutip, sebagai berikut: -----

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

#### **IV. Pengajuan Gugatan Sesuai dengan Tenggang Waktu**-----

Bahwa Penggugat baru mengetahui sertipikat objek sengketa dan mengetahui adanya kepentingan yang dirugikan pada tgl. 25 Februari 2019 berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 315/53.15.HP.03.01.6/II/2019, perihal Mohon Informasi.

Dengan demikian, gugatan diajukan masih dalam tenggang waktu 90 hari, sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 jo Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, tentang Peradilan Tata Usaha Negara. -----

#### **V. Alasan Gugatan**-----

##### **a. Tentang Kedudukan Penggugat**-----

Halaman 7 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



Bahwa Penggugat adalah badan hukum perdata yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum, dan berhak atas tanah dan bangunan yang berada di wilayah Republik Indonesia, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. -----

**b. Tentang Hubungan Hukum Penggugat dengan Tanah Sertipikat Objek**

**Sengketa**-----

1. Bahwa Penggugat merupakan pemegang hak atas tanah yang berbatasan dengan objek sengketa *a quo*, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00069/Kelurahan Labuan Bajo (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 037/Kelurahan Labuan Bajo). -----

Bahwa batas-batas tanah Penggugat dahulu sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 037, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, provinsi Nusa Tenggara Timur yakni sebagai berikut: -----

Sebelah Utara : Sempadan Muara Kali mati-----  
Sebelah Selatan : Hak Guna Bangunan No. 035/Kelurahan  
Labuan Bajo -----  
Sebelah Barat : Sempadan Pantai -----  
Sebelah Timur : Jalan Raya -----

2. Bahwa kepemilikan dan penguasaan fisik tanah SHGB No. 0069 tersebut oleh Penggugat telah berlangsung secara terus menerus sampai saat ini dan pada tgl. 25 Februari 2019 Penggugat memperoleh informasi bahwa batas sebelah utara dari tanah Penggugat tersebut telah terbit Sertipikat objek sengketa, padahal dahulu tanah tersebut adalah tanah sempadan; -----

3. Bahwa ternyata penetapan batas bidang tanah terhadap Sertipikat objek sengketa *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat dilakukan tanpa mendapatkan persetujuan dari PT Komodo Beach Resort sehingga bertentangan dengan pasal 18 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997



tentang Pendaftaran Tanah Jo Pasal 80 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; **Akibat penerbitan sertipikat objek sengketa yang dilakukan tanpa persetujuan PT Komodo Beach Resort, maka mengakibatkan tumpang tindih dimana Penggugat kehilangan sebagian hak atas tanah tersebut;**-----

4. Bahwa Penerbitan sertipikat objek sengketa di atas garis sempadan tersebut bertentangan dengan Undang-Undang No. 11 tahun 1974 tentang Pengairan Jo Peraturan Pemerintah No. 38/2011 tentang Sungai Jo Peraturan Pemerintah No 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan tanah Jo Peraturan Menteri PUPR No. 28/PRT/M/2015 Tentang Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau Jo Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012 Jo Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 5 tahun 2008 tentang Pengelolaan Daerah Aliran Sungai Terpadu Jo Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur tahun 2010-2030;-----

**c. Penerbitan kedua sertipikat objek sengketa oleh Tergugat merugikan Penggugat;**-----

Bahwa penerbitan objek sengketa, merugikan Penggugat dengan alasan sebagai berikut: -----

1. Bahwa pada saat proses penerbitan sertipikat objek sengketa, penetapan batas bidang tanah yang dilakukan oleh Tergugat dilakukan tanpa mendapatkan persetujuan dari PT Komodo Beach Resort sehingga **mengakibatkan tumpang tindih dan Penggugat kehilangan sebagian hak atas tanah tersebut.**-----



- a. Bahwa bukti PT Komodo Beach Resort tidak pernah memberikan persetujuan atas penetapan batas bidang tanah sertipikat objek sengketa yakni surat ukur sertipikat objek sengketa terbit tgl. 02 Mei 2016 dan didalamnya tertulis bahwa batas sebelah selatan tanah tersebut adalah tanah Hendrik Chandra, padahal sejak tgl. 25 Agustus 2015, batas sebelah selatan tanah sertipikat objek sengketa tersebut telah terdaftar atas nama PT Komodo Beach Resort berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 037/Kelurahan Labuan Bajo; -----
- b. Bahwa dengan demikian maka penerbitan sertipikat objek sengketa merugikan Penggugat karena seharusnya sebelum diterbitkan objek sengketa, Tergugat harus mendapat persetujuan penetapan bidang tanah kepada PT Komodo Beach Resort sebagai pemegang hak atas tanah yang berbatasan pada saat itu; -----
- c. Bahwa sertipikat objek sengketa diterbitkan di atas tanah sempadan dimana kedudukan tanah sertipikat objek sengketa sebagai tanah sempadan yakni sebagaimana tercantum dalam Surat Ukur Nomor: 404/Labuan Bajo/2015, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 037/Kelurahan Labuan Bajo, seluas 9.613 m<sup>2</sup> atas nama PT Komodo Beach Resort;-----

Dalam surat ukur tersebut telah tercatat bahwa batas sebelah utara dari tanah PT Komodo Beach Resort (saat ini tanah Penggugat) yakni "sempadan muara kali mati", namun saat ini justru malah diterbitkan sertipikat objek sengketa; -----

Bahwa perbuatan Tergugat yang menerbitkan sertipikat objek sengketa diatas garis sempadan sungai Kali Mati bertentangan dengan Undang-Undang No. 11 tahun 1974 tentang Pengairan Jo PP No. 38/2011 tentang Sungai Jo Peraturan Pemerintah No 16 Tahun 2004 Tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penatagunaan tanah Jo Peraturan Menteri PUPR No. 28/PRT/M/2015  
Tentang Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau Jo  
Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012 Jo  
Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 5 tahun  
2008 tentang Pengelolaan Daerah Aliran Sungai Terpadu Jo Peraturan  
Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 tahun  
2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara  
Timur tahun 2010-2030; -----

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Tergugat dalam proses  
penerbitan objek sengketa, tidak menerapkan syarat dan prosedur  
sebagaimana diamanatkan dalam Peraturan Perundang-Undangan.  
Karena itu objek sengketa tersebut harus dinyatakan batal demi hukum  
atau tidak sah;-----

## **VI. Keputusan Tergugat Bertentangan dengan Peraturan Perundang- Undangan;**-----

**Bahwa objek sengketa yang diterbitkan oleh tergugat, bertentangan  
dengan ketentuan sbb:**-----

### **a. Pasal 18 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;**-----

#### **Pasal 18;**-----

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

Halaman 11 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



hak atas tanah yang ber-batasan;  
-----

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

**b. Pasal 80 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dikutip, sbb:-----**

**Pasal 80:-----**

- (1) Sebelum pelaksanaan pengukuran bidang tanah, petugas ukur dari Kantor Pertanahan terlebih dahulu menetapkan batas-batas bidang tanah dan pemohon memasang tandatanda batas sesuai ketentuan dalam Pasal 19, 20, 21, 22, dan 23;-----
- (2) Apabila pengukuran batas bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas bidang tanah dilaksanakan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atau petugas yang ditunjuknya;-----



(3) Penetapan batas dilakukan setelah pemberitahuan secara tertulis kepada pemohon pengukuran, dan kepada pemegang hak atas bidang yang berbatasan;-----

(4) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari sebelum penetapan batas dilaksanakan;-----

(5) Pemberitahuan tersebut dilakukan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 15; -----

**c. Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 38/2011 tentang Sungai yang dikutip, sbb:-----**

Pasal 1 ayat (1):-----

Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan;-----

Pasal 3:-----

(1) Sungai dikuasai oleh negara dan merupakan kekayaan negara; -----

(2) Pengelolaan sungai dilakukan secara menyeluruh, terpadu, dan berwawasan lingkungan dengan tujuan untuk mewujudkan kemanfaatan fungsi sungai yang berkelanjutan;-----

**d. Pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah No 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah yang dikutip, sbb:-----**

Pasal 13 ayat (1):-----

Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung atau kawasan budidaya harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;-----



e. Lampiran I alinea 10 Peraturan Menteri PUPR No. 28/PRT/M/2015 Tentang Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau yang dikutip, sbb:-----

Dalam hal lahan sempadan telanjur dimiliki oleh masyarakat, peruntukannya secara bertahap harus dikembalikan sebagai sempadan sungai. Sepanjang hak milik atas lahan tersebut sah kepemilikannya tetap diakui, namun pemilik lahan wajib mematuhi peruntukan lahan tersebut sebagai sempadan sungai dan tidak dibenarkan menggunakan untuk peruntukan lain;-----

f. Lampiran ke III Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012 Tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup yang dikutip, sbb:-----

Sempadan sungai masuk dalam kategori kawasan lindung yang merupakan wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Penetapan kawasan lindung tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;-----

g. Pasal 19 dan Pasal 22 ayat (1) dan Ayat (3) Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur tahun 2010-2030;-----

Pasal 19:-----

Kawasan lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) terdiri atas:-----

- a. Kawasan lindung hutan;-----
- b. Kawasan yang member perlindungan kawasan di bawahnya; -----
- c. Kawasan perlindungan setempat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. Kawasan suaka alam, pelestarian alam dan cagar budaya; -----

e. Kawasan rawan bencana; -----

f. Kawasan lindung geologi; -----

g. Kawasan lindung lainnya; -----

Pasal 22 ayat (1):-----

Kawasan perlindungan setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19

huruf (c) terdiri atas:-----

a. Kawasan sempadan pantai; -----

b. Kawasan sempadan sungai;-----

c. Kawasan sekitar danau atau waduk; -----

Pasal 22 ayat (3):-----

Kawasan sempadan sungai sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf

(b) memiliki luas total kurang lebih 181.837 HA terdiri atas:

a. Kawasan sempadan sungai di kawasan non pemukiman yang berjarak kira-kira 100 M dari kiri dan kanan untuk aliran sungai utama dan sekurang-kurangnya 50 M dari kiri dan kanan untuk anak sungai dan; -----

Bahwa ketentuan-ketentuan tersebut diatas, pada pokoknya menentukan bahwa: -----

- Tergugat sedapat mungkin memperoleh persetujuan dari para pemegang hak atas tanah yang berbatasan dan memperoleh kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang hak atas bidang tanah yang berbatasan. -----
- Bahwa Penerbitan sertipikat oleh Tergugat dilakukan secara melawan hukum karena : -----



- a. Mengalih fungsikan tanah sepadan dengan mengabaikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku karena garis sempadan sungai hanya dapat dimanfaatkan terbatas, yakni untuk bangunan prasarana sumber daya air, fasilitas jembatan dan dermaga, jalur pipa gas dan air minum, rentangan kabel listrik dan telekomunikasi, kegiatan lain sepanjang tidak mengganggu fungsi sungai dan bangunan ketenagalistrikan sehingga tidak dapat dijadikan objek hak atas tanah; -----
- b. Mengabaikan kelestarian fungsi sungai sebagai kawasan lindung yang merugikan kepentingan umum; -----

**VII. Surat Keputusan Tergugat tidak Memenuhi Asas-Asas Umum**

**Pemerintahan yang Baik**;-----

Bahwa perbuatan Tergugat jelas bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik; -----

Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya: -----

- 1. **Asas Kepastian Hukum**, yaitu Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak mengutamakan landasan Peraturan Perundang-Undangan dan peraturan-peraturan yang berlaku terkait Pendaftaran Tanah, Pengairan, Sungai, Penatagunaan Tanah, Garis Sempadan Sungai, Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, Pengelolaan Daerah Aliran Sungai Terpadu, dan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur tahun 2010-2030; -----
- 2. **Asas Kemanfaatan**, yaitu perbuatan Tergugat tidak memperhatikan manfaat yang harus diperhatikan secara seimbang antara: -----
  - a. kepentingan Penggugat dengan kepentingan Denny Susanto; -----
  - b. kepentingan masyarakat sekitar tanah objek sengketa dengan kepentingan Denny Susanto; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. kepentingan warga sekitar tanah objek sengketa dan ekosistemnya; ---

3. **Asas Kepentingan Umum**, yaitu Tergugat tidak mendahulukan kesejahteraan dan kemanfaatan umum yakni manfaat garis sempadan sungai untuk kepentingan masyarakat sekitar tanah objek sengketa. -----

## PETITUM-----

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk memutuskan sebagai berikut: -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat, yaitu: -----
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 02459 / Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2016, Nomor 513/ Labuan Bajo / 2016, luas 1.719 M<sup>2</sup>, atas nama **DENNY SUSANTO**. -----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut dan mencoret dari buku tanah yang terdapat pada Kantor pertanahan Kabupaten Manggarai Barat Provinsi Nusa Tenggara Timur, berupa: -----
  - Sertipikat Hak Milik Nomor 02459 / Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2016, Nomor 513/ Labuan Bajo / 2016, luas 1.719 M<sup>2</sup>, atas nama **DENNY SUSANTO**. -----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini. -----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Pihak Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 2 Juli 2019 dipersidangan pada tanggal 2 Juli 2019, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut: -----

A. **DALAM EKSEPSI:** -----



**Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara a quo;**-----

1. Bahwa kewenangan **Peradilan Tata Usaha Negara** adalah mengadili **sengketa tata usaha** negara sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 disebutkan bahwa Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaksana kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa tata usaha negara;-----
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah 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 status kepemilikan hak tanah;**-----
3. Sedangkan yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 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 konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;**-----
4. Bahwa kemudian pada Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara terakhir telah diubah dengan

Halaman 18 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG





1986, sehingga Gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat, untuk mengabulkan dengan menerima Eksepsi TERGUGAT dan Menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak dapat diterima ; -----

**Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Fakta, Pertimbangan Hukum dan Penafsiran Hukum Yang Layak dan Benar;**-----

1. Bahwa dalam dalil gugatan PENGGUGAT, yang pada pokoknya menyatakan bahwa "... Akibat penerbitan sertifikat objek sengketa yang dilakukan tanpa persetujuan PT Komodo Beach Resort, maka mengakibatkan tumpang tindih dimana PENGGUGAT kehilangan sebagian hak atas tanah tersebut...dst".

-----

Apabila kemudian PENGGUGAT merasa kepentingannya telah dirugikan sehingga PENGGUGAT merasa kehilangan sebagian haknya adalah suatu sikap yang berlebihan sebab PENGGUGAT sampai dengan saat gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang **belum pernah** mengajukan permohonan penetapan batas kembali/Pengembalian batas bidang tanah milik PENGGUGAT kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat untuk memperoleh kepastian tentang ada tidaknya Sertifikat Hak Milik Nomor 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2016 Nomor 513/Labuan Bajo/2016, Luas 1.719 M<sup>2</sup> atas nama Hendrik Chandra yang telah beralih haknya kepada Denny Susanto, di atas bidang dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00069 milik PENGGUGAT seperti yang di dalilkan PENGGUGAT; -----

2. Bahwa PENGGUGAT dalam dalil gugatan PENGGUGAT, yang pada pokoknya menyatakan "Penerbitan Sertifikat objek sengketa di atas garis



sempadan bertentangan dengan Undang-undang No 11 tahun 1974 tentang pengairan...dst". Dengan demikian, maka seharusnya ada pihak lain yang ditarik PENGGUGAT sebagai Tergugat dalam gugatannya, yaitu Pemerintah Daerah Kabupaten Manggarai Barat ;-----

3. Bahwa kemudian dalam dalil gugatan PENGGUGAT menyatakan proses penerbitan objek sengketa bertentangan dengan perundang-undangan khususnya PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Bahwa **dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut tidaklah benar**. Oleh karena TERGUGAT telah memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan baik bersifat Prosedural/Formal maupun yang bersifat materiil/substansial serta sesuai dengan kewenangan Tergugat ; -----

Untuk diketahui oleh PENGGUGAT dalam kegiatan Pendaftaran Tanah yang TERGUGAT laksanakan terhadap bidang objek sengketa sampai dengan penerbitan sertipikatnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Jo Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; -----

**Oleh karena Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan fakta , Pertimbangan Hukum dan Penafsiran Hukum Yang Layak dan Benar, maka sudah sepantasnyalah TERGUGAT mohon kiranya Majelis Hakim berkenan untuk menolak gugatan PENGGUGAT atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Gewijsde);-----**

4. Bahwa untuk selain dan selebihnya TERGUGAT tidak menanggapi karena haknya merupakan dalil-dalil dari Gugatan Penggugat serta tidak ada relevansinya dengan TERGUGAT ;-----

B. DALAM POKOK PERKARA: -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT tetap menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat ;-----
2. Bahwa TERGUGAT mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini ; -----
3. Bahwa TERGUGAT dalam mengeluarkan Surat Keputusan tentang Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 02459, tanggal 28 - 06 - 2016 tercantum atas nama Hendrik Chandra yang telah dialihkan haknya kepada Denny Susanto telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan. -----
4. Bahwa TERGUGAT dalam mengeluarkan Surat Keputusan tentang Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 02459, tanggal 28 - 06 - 2016 tercantum atas nama Hendrik Chandra yang telah dialihkan haknya kepada Denny Susanto telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas kecermatan. -----
5. Bahwa dalam proses permohonan sertipikat hak sebagaimana yang diajukan oleh Hendrik Chandra pada waktu pengajuan permohonan sertipikat Hak Atas Tanah yang bersangkutan telah melampirkan bukti-bukti penguasaan tanah yang resmi dibuat oleh Kepala Desa/Kelurahan Labuan Bajo dan Camat Komodo dalam wilayah dimana letak tanah berada. -----

Bahwa berdasarkan uraian dan dasar hukum yang TERUGAT sampaikan, baik dalam Eksepsi dan Jawaban, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan putusan : -----

DALAM EKSEPSI -----

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT -----
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima. -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa objek sengketa bukan wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili dan memeriksa perkara dimaksud melainkan Pengadilan Perdata. -----

## DALAM POKOK PERKARA -----

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya. -----
2. Menyatakan sertipikat Hak Milik Nomor. 02459, tanggal 28 - 06 - 2016, , Surat Ukur Nomor : 513/Labuan Bajo/2016, luas tanah 1.719 M<sup>2</sup>tercantum atas nama Hendrik Chandra yang telah dialihkan haknya kepada Denny Susantoyang dikeluarkan TERGUGAT adalah sah menurut hukum; -----
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara -----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertanggal 9 Juli 2019 dipersidangan pada tanggal 8 Juli 2019, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

## **DALAM EKSEPSI:-----**

**Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tidak berwenang mengadili sengketa perkara a quo; -----**

1. Bahwa kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah mengadili Sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara dan terakhir kali diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan 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**

Halaman 23 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

2. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, akan tetapi merupakan kewenangan badan peradilan atau pengadilan lain yang berwenang menerima, memeriksa dan memutus tentang hak keperdataan yaitu Pengadilan Negeri. Gugatan Penggugat sangat terang dan jelas merupakan gugatan yang masuk dalam ranah hak keperdataan, sebagaimana terbaca dengan jelas dalam dalil angka III. Kepentingan Penggugat sub poin 1, berbunyi: -----

“Bahwa Penggugat merupakan pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00069/Kelurahan Labuan Bajo (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 035/Kelurahan Labuan Bajo). Tanah Penggugat berbatasan dengan tanah sertipikat objek sengketa a quo, dimana sertipikat objek sengketa diterbitkan di atas sebagian tanah Penggugat tersebut di atas sehingga mengakibatkan tumpang tindih dan Penggugat kehilangan sebagian hak atas tanah tersebut”;------

3. Bahwa jelas dan terang, sejatinya Penggugat mengakui jika Tergugat II Intervensi memiliki hak keperdataan atas objek sengketa a quo, sebab objek a quo berbatasan dengan tanah milik Penggugat sebagaimana diakui oleh Penggugat dalam dalilnya, dengan demikian sengketa a quo bukan merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan kewenangan Pengadilan Negeri; -----

## Gugatan

## Penggugat

### Prematur-----

1. Bahwa gugatan Penggugat sejatinya masih sangat prematur, sebab sepengetahuan Tergugat II Intervensi objek tanah yang diakui dimiliki oleh Penggugat dan menjadi dasar Kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan ini masih **diragukan kepemilikannya oleh Penggugat**, sebab

Halaman 24 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objektanah milik Penggugat berupa hak atas tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00069/Kelurahan Labuan Bajo (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 035/Kelurahan Labuan Bajo sedang dalam status sengketa perdata antara saudara Hendrik Chandra dengan PT. Komodo Beach Resort dan kawan-kawan dengan registrasi perkara Nomor 8/Pdt.G/2018/PN Lbj tanggal 26 Maret 2018 di Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang hingga saat ini masih berlangsung dan belum memiliki kekuatan hukum yang tetap terkait kepemilikan objek tanah milik Penggugat tersebut; -----

2. Bahwa selain adanya gugatan perdata tersebut, sepengetahuan Tergugat II Intervensi, objek tanah milik Penggugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00069/Kelurahan Labuan Bajo (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 035/Kelurahan Labuan Bajo sedang disengketakan pula keabsahan penerbitan Sertipikatnya pada Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang oleh dan antara saudara Hendrik Chandra (selaku Penggugat) melawan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat (selaku Tergugat) serta PT. Malasso Tira Tiyasa (selaku Tergugat II Intervensi) dalam perkara Nomor: 10/Pdt.G/2018/PTUN.Kpg yang hingga saat ini sedang berlangsung dan sampai pada tahap Kasasi di Mahkamah Agung RI; -----

3. Bahwa dengan demikian, sejatinya kepentingan Penggugat dalam perkara ini sebagai pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 00069/Kelurahan Labuan Bajo (dahulu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 035/Labuan Bajo masih sangat rapuh dan sangat patut diragukan keabsahannya sebab masih dalam status sengketa baik di Pengadilan Negeri Labuan Bajo maupun Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang dimana keduanya belum memperoleh kekuatan hukum yang tetap sehingga Gugatan Penggugat adalah Gugatan Prematur; ----

**Gugatan Penggugat Kurang Pihak:-----**

Halaman 25 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Gugatan Penggugat sejatinya kurang pihak, sebab seharusnya, sebagaimana diuraikan dalam dalil-dalilnya, Penggugat seharusnya melibatkan pihak lain sebagai Tergugat; -----

2. Bahwa dalam semua dalil-dalil Penggugat pada **Angka VI. Keputusan Tergugat Bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan**, tidak memiliki relevansi yang jelas dan mendasar dengan objek gugatan dan jika Penggugat menganggap pihak-pihak tersebut memiliki relevansi dengan gugatan Penggugat, maka semestinya Penggugat ikut menggugat atau setidaknya turut menggugat pihak-pihak antara lain, Kementerian Lingkungan Hidup, Kementerian PUPR, Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur cq Pemerintah Daerah Manggarai Barat cq Pemerintah Kecamatan Komodo cq Pemerintah Kelurahan Labuan Bajo; -----

## **Gugatan Penggugat Kabur, Tidak Jelas (*Obscuur Libel*):-----**

1. Bahwa Gugatan Penggugat sangat kabur dan tidak jelas, sebab Penggugat tidak mampu membedakan mana yang merupakan sengketa keperdataan dan mana yang merupakan sengketa tata usaha negara yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

2. Bahwa Penggugat menunjukkan dengan jelas dan terang hal yang kontradiktif dalam gugatannya, sebab pada satu sisi Penggugat mengakui dan mendalilkan secara tegas hak kepemilikan Tergugat II Intervensi atas objek tanah sengketa a quo yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat, akan tetapi pada sisi yang lain Penggugat mendalilkan tanah sengketa a quo tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat; -----

3. Bahwa kekaburan dan ketidakjelasan Gugatan Penggugat semakin terlihat jelas dan terang pada saat Penggugat turut mempersoalkan batas tanah milik Penggugat dengan Tergugat II Intervensi yang mendalilkan "...bahwa batas sebelah utara dari tanah PT. Komodo Beach Resort (saat ini tanah Penggugat) yakni "sempadan muara kali mati", namun saat ini malah

Halaman 26 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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



diterbitkan sertipikat objek sengketa”, dengan demikian sungguh sangat kabur dan tidak jelas gugatan Penggugat, apakah sedang mempersoalkan sengketa hak keperdataan, mempersoalkan sengketa tata usaha negara atau mempersoalkan objek sengketa dan sengketa lain yang bukan merupakan kewenangan dan tidak ada kaitannya dengan kepentingan Penggugat sehingga dalil-dalil yang disampaikan tidak berdasar dan hanya bersifat mengada-ada, kabur dan tidak jelas; -----

**Gugatan Penggugat Telah Melewati Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan (Daluarsa);-----**

1. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pemilik sah dan pemegang hak atas tanah seluas 1.719 M<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2016, Nomor 513/Labuan Bajo/2016, luas 1.719 M<sup>2</sup> atas nama Denny Susanto, yang diperoleh melalui jual beli dari Hendrik Chandra berdasarkan Akta Jual Beli No: 05/2018 tanggal 15-3-2018 yang dibuat di hadapan Notaris Billy Yohanes Ginta, SH. MKn, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Manggarai Barat; -----
2. Bahwa berdasarkan informasi dan fakta yang diketahui dan diperoleh Tergugat II Intervensi, perihal objek gugatan a quo, Penggugat sejatinya mengetahui pasti dan mengakui kepemilikan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 02459 seluas 1.719 M<sup>2</sup> milik Tergugat II Intervensi adalah benar bukan milik Penggugat, tetapi milik Tergugat II Intervensi (dahulu tercatat sebagai tanah milik saudara Hendrik Chandra); -----
3. Bahwa Penggugat dipastikan mengetahui benar dan terlibat dalam proses Pengukuran Pengembalian Batas sehingga mengetahui secara pasti terkait proses penerbitan sertifikat atas nama Tergugat II Intervensi atau setidaknya mengetahui dan mengakui fakta dan kebenaran bahwa objek gugatan dalam

Halaman 27 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini bukan milik Penggugat dan tidak tumpang tindih dengan objek tanah milik \_\_\_\_\_ Penggugat;

4. Bahwa kepemilikan objek gugatan *a quo* oleh tergugat II Intervensi diketahui pasti oleh Penggugat dibuktikan dengan adanya fakta Penggugat ikut hadir dan terlibat dalam proses pengukuran ulang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 02459 seluas 1.719 M<sup>2</sup> yang semula tercatat atas nama Hendrik Chandra dan saat ini tercatat atas nama Tergugat II Intervensi, **Penggugat pun turut menandatangani dokumen Gambar Ukur serta Daftar Hadir Pengukuran** pada saat proses pengukuran tanah *a quo* sebagaimana dibuktikan dengan adanya **Surat Undangan dari Tergugat kepada Penggugat dengan Surat Nomor: 287/53.15/200.4/II/2018 tertanggal 19 Februari 2018**, perihal Pengukuran Pengembalian Batas Sertipikat HM. 02459/Labuan Bajo An Hendrik Chandra (kini tercatat atas nama Tergugat II Intervensi) dan dibuktikan dengan adanya **GAMBAR UKUR Tahun 2018, tertanggal 20 Februari 2018**, dimana **Penggugat / Kuasanya turut membubuhkan tanda tangan pada bagian kolom Tanda Tangan Persetujuan Tetangga dan tanda tangan pada dokumen Sket Penetapan Batas dan Daftar Hadir Pengukuran;**-----
5. Bahwa dengan demikian telah terang dan jelas perihal kepemilikan dan peralihan serta penerbitan sertifikat *a quo* telah diketahui pasti oleh Penggugat dan bukan merupakan hak milik Penggugat kecuali sebagai Tetangga Batas tanah milik Tergugat II Intervensi sehingga apabila dihitung dari tanggal diketahui adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2016 Nomor 513/Labuan Bajo/2016, seluas 1.719 M<sup>2</sup> atas nama Denny Susanto yang sebelumnya tercatat atas nama Hendrik Chandra, yaitu pada tanggal **20 Februari 2018** melalui proses Pengukuran Pengembalian Batas pada tanggal 20 Februari 2018 sampai pada diajukan gugatan Penggugat yaitu pada tanggal **7 Mei 2019** yaitu **terhitung selama**

Halaman 28 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kurang lebih 410 (empat ratus sepuluh) hari maka dapat disimpulkan batas waktu pengajuan gugatan Penggugat telah lewat tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis yang Mulia agar gugatan Penggugat tanggal 7 Mei 2019 ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Gewijsde);

## I. DALAM POKOK PERKARA -----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II Intervensi; -----
2. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini; -----
3. Bahwa selanjutnya untuk menanggapi dalil-dalil Penggugat, Tergugat II Intervensi menyampaikan tanggapan dan dalil-dalil sebagai berikut: -----

## **Tergugat II Intervensi adalah Pembeli yang Beritikad Baik;**-----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah pembeli yang beritikad baik, dan pada prinsipnya pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang. Ketentuan dan Asas mengenai Itikad Baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian, yakni diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) berbunyi "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik"; -----
2. Bahwa kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum juga diatur berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, berbunyi sebagai berikut: -----
  - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

Halaman 29 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997, atau Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual; -----

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau; Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau; terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat; -----

3. Bahwa Tergugat II Intervensi pada prinsipnya telah melakukan dan menempuh segala proses legal prosedural, menjalankan prinsip kehati-hatian, melakukan penelitian terhadap semua dokumen dan riwayat hubungan hukum objek tanah a quo sebelum melakukan transaksi jual beli dengan pihak penjual sebagaimana yang ditetapkan dalam kriteria Pembeli Yang Beritikad Baik yang perlu dilindungi oleh hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan hingga pada akhirnya terjadi proses jual beli antara Tergugat II Intervensi dengan pihak Penjual yaitu saudara Hendrik Chandra sebagaimana dapat dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli Nomor: 05/2018, tanggal 15 Maret 2018 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Billy Yohanes

Halaman 30 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



Ginta, SH., M.Kn di Labuan Bajo;

**Tidak Ada Kepentingan Penggugat Dalam Objek Sengketa A Quo Kecuali Sebagai Tetangga Batas:**-----

1. Bahwa sejatinya tidak ada kepentingan Penggugat terhadap objek sengketa a quo kecuali sebagai Tetangga Batas yang telah diakui dan diketahui sendiri oleh Penggugat jauh sebelum gugatan ini diajukan oleh Penggugat dimana perihal diketahuinya tanah milik Tergugat II Intervensi tersebut oleh Penggugat telah berlangsung lebih dari 1 (satu) tahun yaitu sejak Penggugat turut hadir dalam proses Pengukuran Pengembalian Batas untuk memenuhi ketentuan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah junto Pasal 20 Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1997 tentang pengukuran dan pemetaan untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu pada tanggal 20 Februari 2018; -----
2. Bahwa perihal diketahui dan diakuiinya keberadaan dan keabsahan tanah milik Tergugat II Intervensi oleh Penggugat dan tidak adanya kepentingan Penggugat dalam objek sengketa a quo kecuali sebagai Tetangga Batas, dapat dibuktikan dengan adanya hal dan fakta-fakta sebagai berikut: -----
  - I.1. Adanya fakta dan bukti berupa surat perihal Undangan Pengukuran Pengembalian Batas Sertipikat HM 02459/Labuan Bajo An. Hendrik Chandra kepada Penggugat selaku Tetangga Bata; -----
  - I.2. Adanya fakta dan bukti berupa Gambar Ukur Tahun 2018 tanggal 20 Februari 2018 atas objek sengketa a quo dimana terdapat tanda tangan Penggugat sebagai bentuk Persetujuan Batas Bidang Tanah selaku Tetangga Yang Berkepentingan pada batas bagian Selatan objek sengketa a quo pada tanggal 20 Februari 2018; -----

Halaman 31 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I.3. Adanya fakta dan bukti berupa Sket Penetapan Batas yang disetujui dan ditandatangani oleh Penggugat atas tanah objek sengketa *a quo*; -
- I.4. Adanya fakta dan bukti berupa Daftar Hadir Pengukuran yang dihadiri oleh Penggugat dan ditandatangani oleh Penggugat atas pengukuran objek sengketa *a quo* pada tanggal 20 Februari 2018;-----
- I.5. Adanya fakta dan bukti berupa Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Nomor 24/2018 berdasarkan Surat Tugas tanggal 19 Februari 2018 Nomor: 141/St-53.15/200.4/II/2018; -----
- I.6. Adanya fakta dan kondisi setelah diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor: 02459/Labuan Bajo atas nama Tergugat II Intervensi dan kemudian diikuti dengan adanya kegiatan, pembangunan fisik di atas lahan objek sengketa *a quo* oleh Tergugat II Intervensi, Penggugat sama sekali tidak pernah menyampaikan sanggahan atau keberatan baik secara lisan maupun tertulis kepada Tergugat II Intervensi hingga pada akhirnya terdapat gugatan Penggugat dalam sengketa *a quo*, ---

## **Tidak Ada Hubungan Hukum Antara Penggugat Dengan Tanah Sertifikat Objek Sengketa Sehingga Tidak Merugikan Penggugat:-----**

1. Bahwa tidak ada hubungan hukum antara tanah milik Penggugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan 00069/Kelurahan Labuan Bajo dengan Sertipikat Hak Milik Tergugat II Intervensi berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02459, sebab antara kedua objek tersebut memiliki Alas Hak dan sumber kepemilikan yang berbeda, dimana Sertipikat Hak Milik Nomor 02459 milik Tergugat II Intervensi bersumber dan berdasarkan Surat Bukti Penyerahan Tanah Adat tertanggal 26 Oktober 1990 sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 00069/Kelurahan Labuan Bajo bersumber dan berdasarkan alas hak yang berbeda;

Halaman 32 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tidak adanya hubungan hukum antara objek tanah milik Penggugat dengan objek sengketa tanah milik Tergugat dapat terlihat dan terbukti dengan adanya fakta dan kondisi dimana Penggugat tidak pernah atau setidaknya belum pernah mengajukan permohonan penetapan batas kembali/Pengembalian batas bidang tanah milik Penggugat kepada pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat (Tergugat) pasca terjadinya Pengukuran Pengembalian Batas tanggal 20 Februari 2018 yang dilakukan oleh Tergugat, hal mana juga menunjukkan objek tanah milik Penggugat tidak terdapat tumpang tindih maupun berkurangnya luas tanah milik Penggugat;-----
3. Bahwa dengan demikian, diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor: 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2016, Nomor 513/labuan Bajo/2016, luas 1.719 M<sup>2</sup> oleh Tergugat yang diikuti dengan Pengukuran Pengembalian Batas sertipikat *a quo* pada tanggal 20 Februari 2018 dan telah dialihkan kepemilikannya kepada Tergugat II Intervensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 05/2018, tanggal 15 Maret 2018, telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, telah sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, yaitu Asas Kepastian Hukum, Asas Kemanfaatan dan Asas Kepentingan Umum, serta diajukan dengan melampirkan bukti-bukti penguasaan tanah yang sah, resmi dibuat oleh Kepala Desa/Kelurahan Labuan Bajo dan Camat Komodo serta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam wilayah dimana letak tanah berada;-----
4. Bahwa untuk selain dan selebihnya terhadap dalil-dalil gugatan penggugat yang lain tidak perlu ditanggapi oleh Tergugat II Intervensi karena selain tidak relevan, dalil-dalil Penggugat tidak berdasar dan mengada-ada serta menunjukkan adanya niat dan itikat buruk dari Penggugat terhadap objek Sertipikat Hak Milik, milik Tergugat II Intervensi yang telah diperoleh dengan cara-cara yang prosedural dan sesuai peraturan serta ketentuan hukum yang berlaku oleh Tergugat II Intervensi sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik; -----

Halaman 33 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas menunjukkan bahwa Tergugat II Intervensi berkepentingan untuk ikut serta dalam perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat sebagai Tergugat II Intervensi berdasarkan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo untuk menerima dan mengabulkan permohonan intervensi Tergugat II Intervensi; -----

Berdasarkan alasan tersebut di atas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang memeriksa dan mengadili berkenan untuk memutus sebagai berikut: -----

1. Menyatakan menerima Permohonan Intervensi Tergugat II Intervensi; -----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tanggal 7 Mei 2019 telah lewat tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari atau telah kadaluarsa; -----
3. Menolak gugatan Penggugat secara keseluruhan atau menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima; -----
4. Menyatakan sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2016, Nomor 513/Labuan Bajo/2016, luas 1.719 M<sup>2</sup> atas nama Denny Susanto;

-----  
Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah menyampaikan Repliknya tertanggal 16 Juli 2019 pada persidangan tanggal 16 Juli 2019 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Gugatannya;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, maka Pihak Tergugat telah menyampaikan Duplik pada persidangan tanggal 30 Juli 2019 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Eksepsi dan Jawabannya; -----

Halaman 34 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, maka Pihak Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Duplik tertanggal 23 Juli 2019 melalui Pelayanan Terpadu Satu Pintu (PTSP) Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang pada tanggal 23 Juli 2019 yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-6 dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya dipersidangan sebagai berikut: -----

1. Bukti P-1 : Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00069/Kelurahan Labuan Bajo atas nama PT. Malaso Tira Tiyasa, Surat Ukur tanggal 7 Maret 2018 No. 789/Labuan Bajo/2018 luas 17 . 210 m<sup>2</sup> (Fotokopi sesuai dengan asli); -----
2. Bukti P-2 : Fotokopi sertifikat Hak Guna Bangunan No, 00037/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur tanggal 6 Maret 2015 No. 484/Labuan Bajo/2015 luas 9.613 m<sup>2</sup> atas nama PT Malaso Tira Tiyasa (Fotokopi dari fotokopi); -----
3. Bukti P-3 : Fotokopi Sertifikat Hak Bangunan No.00035/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur tanggal 6 Maret 2015 No.405/Labuan Bajo/2015 luas 7.602 m<sup>2</sup> atas nama PT Manggarai International Realty, (Fotokopi dari fotokopi); -----
4. Bukti P-4 : Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertahanan Kabupaten Manggarai Barat No.315/53.15.HP.03.01.6/II/2019 tertanggal 25 Februari 2019, perihal: Mohon Informasi. (Fotokopi sesuai dengan asli); -----
5. Bukti P-5a : Fotokopi Akta Jual Beli No.245/2017, tanggal 07 Desember 2017, (Fotokopi sesuai dengan asli); -----

Halaman 35 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti P-5b : Fotokopi Akta Jual Beli No.246/2017, tanggal 07 Desember 2017, (*Fotokopi sesuai dengan asli*); -----

7. Bukti P-6 : Fotokopi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya No.57/B/2019/PT.TUN.SBY Tanggal 2 April 2019, (*Fotokopi dari fotokopi*); -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-5 dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya dipersidangan sebagai berikut: -----

1. Bukti T-1 : Fotokopi Buku Tanah hak Milik Nomor: 02459/Kelurahan Labuan Bajo,Tanggal 28 Juni 2016, (*Fotokopi sesuai dengan asli*);-----

2. Bukti T-2 : Fotokopi Surat ukur Nomor:513/Labuan Bajo/2016,Tanggal 02 Mei 2016, (*Fotokopi sesuai dengan asli*); -----

3. Bukti T-3 : Fotokopi Gambar Ukur Nomor 197/2018,Tanggal 20-2-2018, (*Fotokopi sesuai dengan asli*); -----

4. Bukti T-4 : Fotokopi Surat Undangan Pengukuran Pengembalian Batas Sertifikat HM no;02459,Tanggal 19 Februari 2018, (*Fotokopi sesuai dengan asli*); -----

1. Bukti T-5 : Fotokopi Berita acara Pengukuran Pengembalian Batas Nomor 24/2018,Tanggal 20-2-2018, (*Fotokopi sesuai dengan asli*); -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi surat-surat yang telah dilegalisir dan bermeterai cukup yang diberi tanda T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-14 dan telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya dipersidangan sebagai berikut:-----

1. Bukti T.II.Intrv-1 : Fotokopi Akta Jual beli Nomor :05/2018, tanggal 15 Maret 2018 di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Billy

Halaman 36 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yohanes Ginta, S.H.,M.Kn di Labuan Bajo, *(Fotokopi sesuai dengan aslinya)*;-----

2. Bukti T.II.Intrv-2 : Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor : 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur Tanggal 02 Mei 2016, Nomor : 513/Labuan Bajo/2016, luas 1.719 M2, atas nama Denny Susanto, *(Fotokopi sesuai dengan aslinya)*;-----
3. Bukti T.II.Intrv-3 : Fotokopi Surat Perihal Undangan Pengukuran Pengembalian Batas Sertipikat HM 02459/Labuan Bajo, An. Hendrik Chandra kepada Penggugat selaku tetangga batas; *(Fotokopi dari fotokopi)*;-----
4. Bukti T.II.Intrv-4 : Fotokopi Gambar Ukur Nomor : 197/2018, Tanggal 20 Februari 2018,*(Fotokopi dari fotokopi)*;-----
5. Bukti T.II.Intrv-5 : Fotokopi Sket Penetapan Batas, *(Fotokopi dari fotokopi)*;---
6. Bukti T.II.Intrv-6 : Fotokopi Daftar Hadir Pengukuran pada tanggal 20 Februari 2018, *(Fotokopi dari fotokopi)*;-----
7. Bukti T.II.Intrv-7 : Fotokopi Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Nomor : 24/2018, berdasarkan Surat Tugas tanggal 19 Februari 2018, Nomor : 141/st-53.15/200.4/II/2018, *(Fotokopi dari fotokopi)*;-----
8. Bukti T.II.Intrv-8 : Fotokopi Surat Bukti Penyerahan Tanah Adat tanggal 26 Oktober 1990,*(Fotokopi sesuai dengan aslinya)*;-----
9. Bukti T.II.Intrv-9 : Fotokopi Putusan Nomor : 9/Pdt.G/2018/PN.Lbj, Tanggal 30 Oktober 2018, *(Fotokopi sesuai dengan aslinya)*;-----
10. Bukti T.II.Intrv-10 : Fotokopi Putusan Nomor : 8/Pdt.G/2018/PN.Lbj, tanggal 21 Januari 2019, *(Fotokopi sesuai dengan Salinan aslinya)*;-----

Halaman 37 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T.II.Intrv-11 : Fotokopi Salinan Putusan Nomor : 10/G/2018/PTUN-KPG,tanggal 10 Desember 2018 (*Fotokopi sesuai dengan aslinya*);-----
12. Bukti T.II.Intrv-12 : Fotokopi Data Perseroan Terbatas Malasso Tira Tiyasa yang dikeluarkan oleh Ditjen AHU,(*Fotokopi sesuai dengan aslinya*);-----
13. Bukti T.II.Intrv-13: Fotokopi Tanda Terima Memori Kasasi Perkara Nomor : 10/G/2018/PTUN-KPG,(*Fotokopi dari fotokopi*);-----
14. Bukti T.II.Intrv-14: Fotokopi Akta Permohonan Kasasi Nomor : 10/G/2018/PTUN-KPG, (*Fotokopi dari fotokopi*);-----

Menimbang, bahwa untuk melihat kebenaran materil maka telah dilakukan pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa yaitu di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur pada tanggal 15 Agustus 2019 atas permohonan Pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, selain mengajukan Bukti-Bukti Surat, Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang bernama : -----

1. **ICHDAERYS H. RIHI**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tanggal Lahir Pulau Messah, 19-9-1979, tempat tinggal :Pulau Messah, RT.02, RW. 01, Desa/Kelurahan Pasir Putih, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta; -----

Setelah saksi disumpah menurut agama Islam, saksi menerangkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut(keterangan Saksi sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang yang menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini): -----

- Bahwa jarak rumah Saksi dengan lokasi objek sengketa kurang lebih tiga kilo meter ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu objek sengketa karena awalnya Saksi bekerja pada Hendrik Chandra; -----
- Bahwa Saksi tahu objek sengketa berbatas dengan tanah milik PT. Malasso Tira Tiyasa; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah objek sengketa dijual oleh Hendrik Chandra; --
- Bahwa Saksi tahu batas tanah milik PT. Komodo bagian utara berbatas dengan kali mati; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang terbitnya setipikat objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa truk tanah yang diuruk di tanah objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi disuruh oleh Hendrik Chandra untuk mengawasi dan memata-matai pekerjaan pengurukan supaya mereka yang menguruk jangan membohongi Hendrik Chandra ; -----
- Bahwa Saksi tahu awalnya lebar kali mati sekitar 22 meter tetapi sekarang lebar kali mati tinggal 2 meter; -----
- Bahwa Saksi tahu awalnya tanah adalah milik Hendrik Chandra kemudian dijual ke PT. Komodo Beach Resort; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan restoran dibangun diatas tanah objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi tahu tanah objek sengketa adalah daerah sepadan pantai dan bangunan restoran dahulu banyak tumbuhan bakao tumbuh disana; -----
- Bahwa Saksi bekerja di Hendrik Chandra pada tahun 2009 sampai dengan tahun 2016; -----
- Bahwa terkait dengan Saksi menyaksikan atau mengawasi proses pengurukan tanah objek sengketa Saksi tidak pernah melihat ada surat ijin untuk pengurukan dari pemerintah ; -----

Halaman 39 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu sebelum penerbitan sertipikat hak milik atas nama PT. Komodo Beach Resort ada pengukuran dari Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat; -----
- Bahwa Saksi mengetahui ada pengukuran karena Saksi yang menerima undangan dan Saksi menyerahkan ke Hendrik Chandra tetapi pada waktu diukur oleh Kantor Pertanahan Manggarai Barat Saksi tidak hadir karena sementara mengurus pekerjaan yang lain ; -----
- Bahwa Saksi lupa tahun berapa bidang tanah yang berdampingan dengan tanah objek sengketa yang batas bagian selatan tetapi Saksi mengatakan tidak lama setelah pengukuran terbit sertipikat;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Hendrik Chandra menjual tanahnya karena Saksi sudah berhenti bekerja di Hendrik Chandra ; -----
- Bahwa Saksi tidak hadir pada waktu penetapan kembali tanah objek sengketa oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat ; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu alas hak tanah objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi tahu batas bagian utara sertipikat induk adalah kali mati atau daerah aliran sungai; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu pemilik tanah objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu adanya akta jual beli dan sertipikat hak milik serta tidak tahu tentang legalitas bidang tanah objek sengketa ; -----
- Bahwa Saksi tahu batas tanah Hendrik Chandra dengan kali mati karena Saksi yang tanam pilar dan batasnya dengan kali mati; -----
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan Hendrik Chandra menjual tanahnya hanya Saksi ingat tahun 2015 terakhir Saksi pegang sertipikat induk sebelum diserahkan ke PT. Komodo Beach Resort; -----
- Bahwa Saksi tahu dan kenal dengan PT. Malasso Tira Tiyasa; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan beralih tanah dari PT. Manggarai International Realty ke PT. Malasso Tira Tiyasa; -----

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu permasalahan antara PT. Manggarai International Realty dengan PT. Malasso Tira Tiyasa; -----
  - Bahwa Saksi menanam patok sampai dengan pohon kedondong besar yaitu batas dengan kali mati; -----
  - Bahwa Saksi tahu lebar kali mati depannya lebar 4 meter dan belakangnya lebar 22 meter; -----
  - Bahwa mengatakan keadaan kali mati pada musim panas ada sedikit air dan ada sumur dekat kali mati tetapi tidak mengalir ke laut; -----
  - Bahwa Saksi yang menanam pilar warna biru dengan yang terbuat dari semen tetapi pada waktu pemeriksaan setempat Saksi tidak memperhatikan apakah pilar tersebut masih ada atau tidak; -----
  - Bahwa Saksi tahu fondasi semen di kali mati yang membuat adalah Hendrik Chandra; -----
  - Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada tanam pilar di tanah objek sengketa atau tidak; -----
  - Bahwa Saksi tahu Hendrik Chandra yang mengajukan untuk pengukuran tanah objek sengketa tetapi Saksi tidak tahu apakah ada pengukuran atau tidak; -----
  - Bahwa akhir tahun 2017 Saksi melihat sertipikat objek sengketa karena Hendrik Chandra pernah bilang ini sertipikat yang tanahnya yang kita urug; Menimbang, bahwa Pihak Tergugat tidak mengajukan saksi walaupun telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu oleh Majelis Hakim; -----  
Menimbang, bahwa Pihak Tergugat II Intervensi selain mengajukan Bukti Surat, Pihak Tergugat II Intervensi juga mengajukan 1 (satu) orang Saksi yang bernama : -----
1. **ALEXANDER UJIM**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tanggal Lahir Woko, 13 Oktober 1979, tempat tinggal Watu Langkas, RT.013, RW. 000,

Halaman 41 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desa/Kelurahan Nggorang, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat,  
Agama Katholik, PekerjaanKaryawan Swasta; -----

Setelah saksi disumpah menurut agama Katholik, saksi menerangkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut (keterangan Saksi sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Sidang yang menjadi satu kesatuan dalam Putusan ini): -----

- Bahwa Saksi tahu pemasalahan karena ada gugatan dari PT. Malasso Tira Tiyasa; -----
- Bahwa Saksi akan menerangkan tentang mengetahui dari mana alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur tanggal 02 Mei 2016, Nomor 513/Labuan Bajo/2016, luas 1.719 M<sup>2</sup> atas nama Denny Susanto; -----
- Bahwa Saksi kenal PT. Malasso Tira Tiyasa yaitu salah satunya adalah Ronal Iyo; -----
- Bahwa Saksi kenal Denny Susanto adalah pemilik tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang; -----
- Bahwa Saksi tidak hadir pada waktu Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang melakukan sidang pemeriksaan setempat di tanah objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi tahu bangunan yang di atas tanahobjek sengketa mau dibuat Qotex; -----
- Bahwa Saksi tahu tanahobjek sengketa berupa tanah datar waktu pengurusan surat-surat dan pengukuran tahun 2018; -----
- Bahwa Saksi tinggal di Labuan Bajo dan jarak tempat tinggal Saksi dengan tanah objek sengketa adalah kurang lebih 12 KM ; -----
- Bahwa Saksi sering ke tanah objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi tahu sebelumnya keadaan tanah objek sengketa berlubang-lubang kemudian diratakan atau diurug oleh Hendrik Chandra; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bekerja di Hendrik Chandra yaitu mengurus surat-surat tanah Hendrik Chandra;-----
- Bahwa Saksi mengetahui batas bagian utara tanah milik Hendrik Chandra dengan kali mati; -----
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada pohon bakau di tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi kenal dengan Dar atau Ichdaerys H. Rihj; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu Dar ikut kerja mengurug tanah objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi tahu tanah objek sengketa diurug sekitar 4 atau 5 tahun yang lalu atau sekitar tahun 2015; -----
- Bahwa Saksi Saksi tahu tanah objek sengketa diurug dengan tanah cadas yang diambil dari gunung; -----
- Bahwa waktu pengurugan tanah objek sengketa Saksi jarang ke lokasi tanah objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi tahu tanah Hendrik Chandra berbatas langsung dengan tanah PT. Malasso Tira Tiyasa; -----
- Bahwa Saksi mengatakan tidak tahu apakah PT. Malasso Tira Tiyasa dan PT. Komodo Beach Resort mengetahui atau tidak pada waktu pengurugan tanah objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi tahu tanah objek sengketa yang diurug adalah tanah yang berlubang-lubang; -----
- Bahwa Saksi tahu tanah objek sengketa yang diurug ada pohon-pohon yang dipotong; -----
- Bahwa Saksi tahu ada lopo di atas tanah objek sengketa setelah transaksi tahun 2018 dengan Hendrik Chandra; -----
- Bahwa Saksi tahu yang membangun lopo adalah Denny Susanto; -----

Halaman 43 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah objek sengketa adalah bagian utara dengan kali kering, bagian selatan dengan dahulu tanah PT. Malasso Tira Tiyasa sekarang milik Hendrik Chandra, bagian timur batas dengan jalan dan bagian barat batas dengan sepadan pantai ; -----
- Bahwa Saksi tahu setelah tanah objek sengketa diurug kalau air laut pasang masuk ke kali kering tetapi tidak sampai ke bangunan lopo; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan terbit sertipikat objek sengketa yaitu sertipikat hak milik atas nama Denny Susanto; -----
- Bahwa Saksi pernah melihat sertipikat hak milik atas nama Denny Susanto waktu Hendrik Chandra menunjukan ke Saksi yaitu pada waktu ada gugatan;
- Bahwa Saksi hadir mewakili Hendrik Chandra pada waktu pengukuran tanah obyej sengketa yaitu tanggal 20 Februari 2018 ; -----
- Bahwa Saksi bekerja freelance pada Hendrik Chandra sejak tahun 2013 dan berhenti tahun 2015 ;-----
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada waktu pengurugan tanah objek sengketa yang ada diatas tanah hanya pohon bidara saja; -----
- Bahwa Saksi tahu batas bagian selatan tanah objek sengketa adalah batas dengan tanah PT. Malasso Tira Tiyasa yang sebelumnya tanah milik Hendrik Chandra; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu batas tanah Hendrik Chandra yang dikuasai PT. Malasso Tira Tiyasa sekarang; -----
- Bahwa Saksi tahu pada waktu pengukuran tanah objek sengketa tahun 2018 yang hadir Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat, PT. Malasso Tira Tiyasa, Notaris, Babinsa dan Kantibmas; -----
- Bahwa Saksi tahu pada waktu pengukuran tanah objek sengketa tidak ada pihak yang keberatan; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu setelah pengukuran ada pengumuman di Kelurahan;

Halaman 44 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak bersama dengan Hendrik Chandra pada waktu menerima sertipikat tanah objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu transaksi antara Hendrik Chandra dan Denny Susanto tetapi tahun 2018 Saksi mendengarnya dari Hendrik Chandra; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pernah ada keributan atau tidak antara PT. Malasso Tira Tiyasa dengan Denny Susanto; -----
- Bahwa Saksi tahu yang mengajukan permohonan sertipikat Hendrik Chandra sendiri tetapi Saksi tidak tahu tahun berapa; -----
- Bahwa setelah terjadi transaksi antara Hendrik Chandra dan PT. Malasso Tira Tiyasa Saksitahu tidak ada persoalan antara Hendrik Chandra dengan PT. Malasso Tira Tiyasa; -----
- Bahwa Saksi ikut pengukuran ulang atau rekon tanah objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi diperlihatkan dipersidangan bukti T.II.Intrv 3, 4, 5 dan 6 dan Saksi menyatakan benar Saksi mendapat undangan dan hadir dan menandatangani daftar hadir serta menandatangani sket gambar pada waktu pengukuran ulang tanah objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi tahu ada gambar ukur dan batas-batas tanah objek sengketa;---
- Bahwa Saksi tahu pada saat pengukuran ulang tidak ada keberatan atau protes dari Lurah, Babinsa, PT. Malasso Tira Tiyasa; -----
- Bahwa setelah pengukuran ulang saksi juga tahu tidak ada keberatan atau sanggahan dari pihak manapun; -----
- Bahwa Saksi tahu saat ini pemilik bagian selatan tanah objek sengketa atau tanah Denny Susanto adalah PT. Malasso Tira Tiyasa dan sekarang milik Hendrik Chandra dan sebelum dimiliki oleh PT. Malasso Tira Tiyasa tanah tersebut milik PT. Komodo Beach Resort; -----
- Bahwa Saksi tahu sebelum tanah beralih ke PT. Komodo Beach Resort dan PT. Manggarai International Realty sebelumnya adalah milik Hendrik Chandra; -----

Halaman 45 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu Hendrik Chandara menjual ke PT. Komodo Beach Resort dan PT. Manggarai International Realty; -----
- Bahwa Saksi tahu ada masalah penjualan tanah dari Hendrik Chandra ke PT. Komodo Beach Resort dan PT. Manggarai International Realty yaitu ada Putusan PN. Labuan Bajo ternyata PT. Komodo Beach Resort dan PT. Manggarai International Realty belum melakukan pelunasan pembayaran atau wanprestasi; -----
- Bahwa Saksi tahu tanah objek sengketa yang adalah milik Denny Susanto yang sebelumnya dibeli oleh PT. Manggarai International Realty semuanya berasal dari Hendrik Chandra; -----
- Bahwa Saksi mengatakan benar tanah milik Denny Susanto dan tanah milik PT. Manggarai International Realty dan PT. Komodo Beach Resort dan kemudian di jual ke PT. Malasso Tira Tiyasa; -----
- Bahwa Saksi tahu tanah milik Denny Susanto dan tanah milik PT. Komodo Beach Resort dan PT. Manggarai International Realty tidak memiliki alas hak yang sama; -----
- Bahwa Saksi tahu pada waktu pengukuran tidak ada tumpang tindih antara tanah milik PT. Malasso Tira Tiyasa dan tanah objek sengketa milik Denny Susanto; -----
- Bahwa Saksi setelah diperlihatkan bukti T.II.Intrv-8 dipersidangan Saksi menyatakan tahu yang menjadi alas hak penjualan dari Hendrik Chandra ke Denny Susanto; -----
- Bahwa Saksi tahu alas hak tersebut pada waktu pengukuran ulang; -----
- Bahwa Saksi setelah diperlihatkan bukti T.II.Intrv-9 dan 10, Saksi menyatakan pernah melihat dan membaca Putusan yaitu PT. Komodo Beach Resort dan PT. Manggarai International Realty tidak melakukan pembayaran pelunasan;
- Bahwa Saksi tahu sekarang kegiatan di atas tanah objek sengketa adalah ada bangunan Qotex yang dibangun tahun 2018; -----

Halaman 46 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu pada waktu membangun Qotex apakah ada keberatan atau tidak; -----
- Bahwa Saksi tahu tidak ada kegiatan di Qotex tersebut; -----
- Bahwa Saksi tahu pemilik PT. Malasso Tira Tiyasa salah satu yang Saksi kenal adal Ronal Iyo; -----
- Bahwa Saksi tahu Ronal Iyo adalah adik kandung Albert Iyo; -----
- Bahwa Saksi terakhir 2 hari yang lalu berkunjung ke tanah objek sengketa karena disana merupakan objek wisata dan Saksi melihat lebar kali mati kurang lebih 3 meter; -----
- Bahwa Saksi tahu kali mati membentang dari bibir pante ke jalan; -----
- Bahwa saksi tahu ada bukit tetapi tidak ada aliran air dari bukti ke tanah objek sengketa; -----
- Bahwa Saksi tahu tidak sumur di bukit; -----
- Bahwa Saksi tahu sekarang air laut pasang tidak ada air yang masuk ke bangunan qotex; -----
- Bahwa Saksi tahu pada waktu hujan tidak ada genangan air maupun banjir bandang yang megalir di kali mati; -----
- Bahwa Saksi tahu pada waktu pengukuran ulang tanah objek sengketa yang menunjuk batas tanah Hendrik Chandra adalah Saksi sendiri mewakili Hendrik Chandra; -----
- Bahwa Saksi setelah diperlihatkan bukti T.II.Intrv-2, bukti P-1 dan bukti P-2. Saksi tahu dan mengatakan Hendrik Chandra yang menunjuk batas; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada ijin dari pemerintah atas pengurugan tanah oleh Hendrik Chandra; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu Putusan Tingkat Banding perkara Nomor 8 dan Nomor 9; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang jual beli antara PT. Komodo Beach Resort dan PT. Manggarai International Realty ke PT. Malasso Tira Tiyasa; -----

Halaman 47 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 1 Oktober 2019 dalam persidangan tanggal 1 Oktober 2019 yang selengkapnya sebagaimana termuat di dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini; -----

Menimbang, bahwa Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya tertanggal 1 Oktober 2019 melalui PTSP Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang pada tanggal 1 Oktober 2019 yang selengkapnya sebagaimana termuat di dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang tertera dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dianggap dimuat disini dan merupakan bagian dari Putusan ini; -----

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 7 Mei 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang pada tanggal 7 Mei 2019, dan telah disempurnakan oleh Majelis Hakim pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 18 Juni 2019 adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa tersebut; -----

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dijadikan objek dalam sengketa ini adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur Nomor: 513/Labuan Bajo/2016, tanggal 2 Mei 2016, luas: 1.719 M<sup>2</sup> atas nama Denny Santoso. Selanjutnya, dalam pertimbangan hukum putusan ini disebut sebagai sertipikat objek sengketa; -----

Halaman 48 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan pihak ketiga yang berkaitan langsung dengan objek sengketa, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, berdasarkan Surat Permohonan dari Denny Santoso tertanggal 26 Juni 2019 melalui Kuasa Hukumnya Muhammad Achyar, S.H., dkk, yang pada pokoknya memohon untuk masuk sebagai pihak dalam Perkara Nomor: 40/G/2019/PTUN.KPG., telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor: 40/G/2019/PTUN.KPG., tanggal 2 Juli 2019 yang amarnya antara lain adalah mengabulkan permohonan Pemohon Intervensi atas nama Denny Santoso serta menetapkan Pemohon Intervensi sebagai Tergugat II Intervensi dalam Perkara Nomor: 40/G/2019/PTUN.KPG., dengan pertimbangan kedudukannya paralel dengan Tergugat yaitu sama-sama untuk mempertahankan keabsahan sertifikat objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menanggapi dengan jawaban tertulis masing-masing tertanggal 2 Juli 2019 dan tanggal 9 Juli 2019. Dalam tanggapan Tergugat dan Tergugat II Intervensi termuat eksepsi dan jawaban atas pokok perkara; -----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 16 Juli 2019, sedangkan untuk mempertahankan dalil-dalil Eksepsi dan Jawabannya Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-6 dan mengajukan 1 (satu) orang saksi tanpa mengajukan ahli meskipun kesempatan untuk itu telah diberikan secara patut oleh Majelis Hakim. Sedangkan, untuk menguatkan dalil jawaban termasuk dalil Eksepsinya Tergugat di persidangan mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-5 tanpa menghadirkan saksi maupun ahli meskipun kesempatan untuk itu telah diberikan secara patut

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Majelis Hakim, dan untuk memperkuat dalil jawabannya Tergugat II Intervensi mengajukan bukti surat bertanda T.II.Intv-1 sampai dengan T.II.Int-14 serta mengajukan 1(satu) orang saksi tanpa mengajukan ahli meskipun kesempatan untuk itu telah diberikan secara patut oleh Majelis Hakim; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi terdapat eksepsi dan jawaban atas pokok perkara, maka Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum perkara *a quo* dengan sistematika yang terdiri dari: -----

I. Dalam Eksepsi; -----

II. Dalam Pokok Perkara; -----

dengan ketentuan, jika dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara, akan tetapi jika dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi dinyatakan tidak diterima, maka Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkaranya; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberi pertimbangan hukum dengan urutan sebagaimana tersebut dalam sistematika pertimbangan hukum yang telah diuraikan dalam pertimbangan hukum sebelumnya, sebagai berikut: -----

## I. DALAM EKSEPSI -----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah diuraikan secara lengkap dalam duduk sengketa tersebut dan agar dalam pertimbangan hukum ini tidak menguraikan hal yang sama, maka Majelis Hakim tidak akan menguraikan lagi secara lengkap eksepsi-eksepsi tersebut, melainkan hanya pada pokoknya saja; -----

Menimbang, bahwa materi atau substansi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah mengenai: -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tidak berwenang dalam memeriksa, mengadili dan memutus sengketa *a quo*; -----
2. Gugatan Penggugat tidak berdasarkan fakta, pertimbangan hukum dan penafsiran hukum yang layak dan benar; -----

Menimbang, bahwa substansi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi adalah: -----

1. Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tidak berwenang dalam memeriksa, mengadili dan memutus sengketa *a quo*; -----
2. Gugatan Penggugat prematur; -----
3. Gugatan Penggugat kurang pihak; -----
4. Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas (*obscur libel*); -----
5. Gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu pengajuan gugatan (kadaluarsa); -----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi terdapat eksepsi yang sama atau sejenis, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sekaligus atau tidak secara sendiri-sendiri. Sedangkan terhadap eksepsi yang tidak sama akan dipertimbangkan Majelis Hakim secara sendiri-sendiri; -----

Menimbang, bahwa untuk menilai eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Majelis Hakim merujuk pada ketentuan dasar normatif yang diatur dalam Pasal 77 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, eksepsi tersebut termasuk dalam kategori eksepsi kewenangan absolut pengadilan dan eksepsi lain sebagaimana diatur dalam Pasal 77 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap eksepsi tersebut secara normatif dapat diputus bersama-sama dengan pokok sengketa; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan "Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus sengketa *a quo*"; -----

Menimbang, bahwa untuk menilai kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara *a quo*, Majelis Hakim akan melakukan pendekatan normatif (penafsiran sistematis) terhadap ketentuan Pasal 47, Pasal 1 angka 9, Pasal 1 angka 10, Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 49 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa 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, 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 ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, berbunyi: -----

*Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara;* -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan menganalisis ketentuan Pasal 47 dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berpendapat unsur dari suatu Sengketa Tata Usaha Negara adalah: -----

1. Wilayah materi atau substansi yakni sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara; -----
2. Wilayah personal yakni sengketa antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara; -----

Halaman 52 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Wilayah tempat baik di pusat maupun di daerah; -----
4. Wilayah masalah sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pada unsur tersebut di atas, maka pertanyaan hukum yang mesti dijawab berkaitan dengan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kompetensi absolut Pengadilan Tata Usaha Negara adalah apakah sengketa dalam Perkara Nomor: 40/G/2019/PTUN.Kpg., telah memenuhi unsur suatu sengketa tata usaha negara sebagaimana dimaksud Pasal 47 jo Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara?; -----

Terhadap pertanyaan hukum tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dimohonkan batal atau tidak sah oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur Nomor: 513/Labuan Bajo/2016, tanggal 2 Mei 2016, luas: 1.719 M<sup>2</sup> atas nama Denny Santoso; -----

Menimbang, bahwa sertipikat hak milik adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Pembatalan sertipikat hak milik hanya dapat dilakukan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang memiliki wewenang istimewa berdasarkan hukum publik. Wewenang pembatalan sertipikat tidak dimiliki oleh orang perorangan atau badan hukum perdata. Dengan demikian, sengketa pembatalan sertipikat adalah sengketa tata usaha negara. Unsur pertama terpenuhi; -----

Menimbang, bahwa pihak dalam perkara *a quo* adalah PT. Malasso Tira Tiyasa melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat. Kapasitas PT. Malasso Tira Tiyasa adalah badan hukum perdata berdasarkan

Halaman 53 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta pendirian Perseroan Terbatas Malasso Tira Tiyasa Nomor: 01, tanggal 02 Oktober 2017, yang diwakili oleh Direktur Utama atas nama Panji Budiono, sedangkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat adalah badan atau pejabat tata usaha negara. Dengan demikian, sengketa yang terjadi adalah sengketa antara badan hukum perdata melawan badan atau pejabat tata usaha negara. Unsur kedua terpenuhi; -----

Menimbang, bahwa PT. Malasso Tira Tiyasa selaku Penggugat memiliki bidang tanah di Kabupaten Manggarai Barat yang letaknya berbatasan dengan tanah sertipikat objek sengketa (vide Bukti P-1, Bukti P-2 dan Bukti P-3). Sedangkan, tempat kedudukan Tergugat adalah di Jalan Frans Nala Nomor: 13, Desa Batu Cermin, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat. Jika dilihat dari alamat letak tanah Penggugat dan alamat Tergugat, maka sengketa yang terjadi adalah sengketa di daerah Kabupaten Manggarai Barat atau sengketa yang terjadi antara orang dengan badan atau pejabat tata usaha negara di daerah. Dengan demikian, unsur ketiga terpenuhi; -----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mempermasalahkan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur Nomor: 513/Labuan Bajo/2016, tanggal 2 Mei 2016, luas: 1.719 M<sup>2</sup> atas nama Denny Santoso, yang diterbitkan oleh Tergugat. Sudah menjadi yurisprudensi tetap bahwa sertipikat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian, unsur keempat terpenuhi; -----

Menimbang, bahwa dengan telah terpenuhinya unsur sengketa tata usaha negara dalam Perkara Nomor: 40/G/2019/PTUN-Kpg, sebagaimana telah dipertimbangkan Majelis Hakim, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa,

Halaman 54 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memutus, dan menyelesaikan sengketa *a quo* haruslah dinyatakan tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan Gugatan Penggugat prematur, sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah gugatan yang diajukan prematur atau tidak, hal tersebut didasarkan pada keputusan tata usaha negara yang dijadikan objek sengketa merupakan keputusan yang bersifat final ataukah masih membutuhkan keputusan tata usaha negara lainnya atau dengan kata lain objek sengketa belum menimbulkan adanya perubahan hukum; -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur Nomor: 513/Labuan Bajo/2016, tanggal 2 Mei 2016, luas: 1.719 M<sup>2</sup> atas nama Denny Santoso, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa sertipikat objek sengketa telah menimbulkan adanya perubahan hukum, yakni adanya bidang tanah yang telah memiliki dokumen hukum bernilai keterangan hak. Selain itu, sertipikat objek sengketa adalah produk akhir (final) dari proses penerbitan alas hak atas tanah; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan pengajuan gugatan oleh Penggugat telah tepat dan tidak prematur. Dengan demikian, Eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat prematur tidak beralasan hukum dan patutlah untuk dinyatakan tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum mengenai eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan Gugatan Penggugat kurang pihak, sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa dalam dalilnya Tergugat II Intervensi menyatakan bahwa semestinya Penggugat ikut menggugat atau setidaknya turut menggugat

Halaman 55 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak-pihak antara lain: Kementerian Lingkungan Hidup, Kementerian PUPR, Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur cq Pemerintah Daerah Manggarai Barat. Terhadap dalil tersebut Majelis Hakim memperimbangkan sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang dapat dijadikan Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata; ----

Menimbang, bahwa objek sengketa yang digugat oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur Nomor: 513/Labuan Bajo/2016, tanggal 2 Mei 2016, luas: 1.719 M<sup>2</sup> atas nama Denny Santoso, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat; -----

Menimbang, bahwa disamping itu untuk menentukan siapa yang akan didudukkan sebagai Tergugat dalam suatu sengketa Tata Usaha Negara adalah tergantung dari objek gugatannya, dan untuk menentukan objek gugatan yang mana yang akan digugat adalah merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat hal ini berbeda dengan gugatan perdata yang mensyaratkan subjek yang didudukkan sebagai pihak Tergugat harus lengkap; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan Gugatan Kurang pihak karena tidak mengikut sertakan Kementerian Lingkungan Hidup, Kementerian PUPR, Pemerintah Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur cq Pemmerintah Daerah Manggarai Barat sebagai pihak adalah tidak beralasan hukum, oleh karena itu eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak diterima; -----

Halaman 56 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan gugatan kabur dan tidak jelas; -----

Menimbang, bahwa untuk menilai pengajuan Gugatan oleh Penggugat kabur atau tidak jelas, maka ketentuan peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar adalah Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: -----

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

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat tertanggal 7 Mei 2019 yang disempurnakan pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 18 Juni 2019, dihubungkan dengan ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berpendapat:

1. Gugatan Penggugat telah memuat identitas Penggugat maupun Kuasa Hukumnya secara jelas dan lengkap, telah memuat identitas Tergugat secara jelas dan lengkap serta telah memuat dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputus oleh Pengadilan; -----
2. Gugatan Penggugat ditandatangani oleh salah satu kuasa hukum yang bernama Bonifasius Falakhi, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Maret 2019; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan Gugatan Penggugat telah jelas dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karenanya, eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai

Halaman 57 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas adalah eksepsi yang tidak berdasar hukum dan patutlah dinyatakan tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi Tergugat II Intervensi yang pada pokoknya menyatakan pengajuan Gugatan oleh Penggugat telah melampaui tenggang waktu atau kadaluarsa; -----

Menimbang, bahwa dalil Tergugat II Intervensi dalam menyatakan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melapauai waktu atau kadaluarsa pada pokoknya adalah Penggugat telah mengetahui adanya sertipikat objek sengketa sejak tanggal 20 Februari 2018 melalui proses Pengukuran Pengembalian Batas, dimana Penggugat/Kuasanya turut membubuhkan tanda tangan pada bagian kolom tanda tangan persetujuan tetangga dan tanda tangan pada dokumen sket penetapan batas dan daftar hadir pengukuran (vide Bukti T.II.Intv-3, Bukti T.II.Intv-4, Bukti T.II.Intv-5 dan Bukti T.II.Intv-6). Dengan demikian, Gugatan Penggugat diajukan telah melampaui tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menegaskan bahwa "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat tata usaha Negara"; -----

Menimbang, bahwa tenggang waktu juga diatur dalam Yurisprudensi Nomor: 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 yang menyatakan bahwa Jangka waktu termaksud dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan; -----

Halaman 58 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ukuran penghitungan tengang waktu mengajukan gugatan bagi pihak yang tidak dituju langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara ditegaskan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2015, yang pada pokoknya menyatakan “tengang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya”; -----

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya Penggugat menyatakan baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 25 Februari 2019 berdasarkan Surat kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat Nomor: 315/53.15.HP. 03.01.6/II/2019, tanggal 25 Pebruari 2019 (vide Bukti P-4) Sedangkan Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa sejak objek sengketa tanggal 20 Februari 2018; -----

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan waktu mengetahui adanya sertiikat objek sengketa, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut: ----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari Bukti Bukti T.II.Intv-1 berupa Surat Nomor: 207/53.15/200.4/II/2018, tanggal 19 Februari 2018, Perihal: Pengukuran Pengembalian Batas Sertipikat HM. 02459/Labuan Bajo An. Hendrik Candra yang ditujukan kepada PT. Malaso Tira Tiyasa, Majelis Hakim berpendapat bukti surat tersebut tidak dilengkapi dengan bukti surat yang menunjukkan fakta bahwa PT. Malaso Tira Tiyasa (Penggugat) telah menerima surat tesebut. Dengan demikian, untuk menghindari persangkaan bahwa surat tersebut telah diterima oleh PT. Malaso Tira Tiyasa, maka bukti tersebut tidak dapat dijadikan dasar atau landasan hukum penghitungan waktu mengetahui adanya objek sengketa oleh Penggugat; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mempelajari Bukti T.II.Intv-4 berupa Gambar Ukur Nomor: 197/2018, tanggal 20 Februari 2018, Bukti

Halaman 59 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.II.Intv-5 berupa Sket Penetapan Batas dan Bukti T.II.Intv-6 berupa Daftar Hadir Pengukuran, Majelis Hakim menemukan fakta hukum sebagai berikut: -----

1. PT. Malaso Tira Tiyasa memiliki bidang tanah yang berada dibagian selatan tanah yang dilakukan pengukuran berdasarkan permohonan Hendirk Candra;

-----  
2. Terdapat nama dan tanda tangan atas nama Silvanus Salimon pada kolom batas bagian selatan pada bukti Bukti T.II.Intv-4 dan pada Bukti T.II.Intv-5; ---

3. Terdapat nama dan tanda tangan atas nama Silvanus Salimon pada Daftar Hadir Pengukuran Bukti T.II.Intv-6 dengan jabatan Silvanus Salimon adalah staf notaris; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, maka permasalahan hukum yang terjadi adalah apa kapasitas Sivianus Salimon dalam membubuhkan nama dan tandatangannya pada kolom bidang tanah milik PT. Malasso Tira Tiyasa, padahal pada daftar hadir pengukuran dirinya dalam jabatan staf notaris? Terhadap permasalahan hukum tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa dalam keterangannya saksi yang bernama Alexander Ujim menerangkan bahwa Silvanus Salimon adalah kuasa dari PT. Malaso Tira Tiyasa. Terhadap keterangan tersebut, Penggugat telah membantah melalui kesimpulannya tertanggal 1 Oktober 2019 yang pada pokoknya menyatakan tidak mengenal Silvanus Salimon dan PT. Malasso Tira Tiyasa tidak pernah memberi kuasa kepada Silvanus Salimon untuk mewakili PT. Malasso Tira Tiyasa dalam urusan pertanahan di Kabupaten Manggarai Barat/Labuan Bajo; -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti yang diajukan para pihak, Majelis Hakim tidak menemukan bukti yang menunjukkan bahwa kehadiran Silvanus Salimon pada pengukuran tanggal 20 Februari 2018 adalah selaku

Halaman 60 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa dari PT. Malaso Tira Tiyasa. Selain itu, kehadiran Silvanus Salimon pada Daftar Hadir Pengukuran dalam kapasitas jabatan selaku staf notaris atau bukan staf PT. Malaso Tira Tiyasa atau kuasa PT. Malaso Tira Tiyasa atau orang/subjek yang berwenang secara hukum berdasarkan AD/ART PT. Malaso Tira Tiyasa dalam melakukan tindakan hukum atas nama PT. Malaso Tira Tiyasa. Dengan demikian, untuk menghindari terjadinya persengkalan hukum terhadap kehadiran Silvanus Salimon pada pengukuran tanggal 20 Februari 2018, maka Majelis Hakim tidak mendasarkan penghitungan waktu mengetahui sertipikat objek sengketa berdasarkan Bukti T.II.Intv-4, Bukti T.II.Intv-5 dan Bukti T.II.Intv-6; -----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi mengenai tenggang waktu mengetahui adanya objek sengketa tidak dapat dibuktikan secara hukum, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penghitungan tenggang waktu mengetahui adanya objek sengketa adalah sejak saat tanggal 25 Februari 2019, dikarenakan Penggugat mengakui dalam gugatannya yang ditegaskan melalui Bukti P-4; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut dihubungkan dengan waktu Penggugat mendaftarkan Gugatannya pada tanggal 7 Mei 2019 serta dihubungkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim berkesimpulan pendaftaran Gugatan oleh Penggugat masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat diajukan masih dalam tenggang waktu pengajuan gugatan, maka eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan diajukan telah melampaui waktu atau kadaluarsa adalah eksepsi yang tidak beralasan hukum dan patut untuk dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Tergugat tentang Gugatan tidak berdasarkan fakta, pertimbangan hukum dan penafsiran hukum yang layak dan

Halaman 61 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar akan Majelis Hakim pertimbangkan bersama pertimbangan hukum pokok perkara, karena sudah merupakan dalil atau alasan mengenai kewenangan, prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dipertimbangkan Majelis Hakim, dan terhadap alasan eksepsi sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut tidak cukup beralasan, tidak berdasar hukum, dan telah dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap pokok perkara *in litis* dengan pertimbangan hukum sebagai berikut: -----

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

Menimbang, bahwa oleh karena antara Tergugat dan Tergugat II Intervensi mempunyai kepentingan yang sama, yaitu sama-sama ingin mempertahankan keabsahan sertipikat objek sengketa yang diterbitkan Tergugat, maka pertimbangan hukum dalam sengketa ini dijadikan satu atau tidak secara sendiri-sendiri; -----

Menimbang, bahwa inti dari Gugatan Penggugat adalah bahwa Tergugat telah menerbitkan sertipikat objek sengketa dengan tidak memperhatikan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana dimaksud Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 80 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Pasal 1 ayat (3) dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011, Pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004, Lampiran I alinea 10 Peraturan Menteri PUPR Nomor: 28/PRT/M/2015, Lampiran III Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 5 Tahun 2012, Pasal 19 dan Pasal 22 ayat (1) dan ayat (3) Perda Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 Tahun 2011, serta melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu asas kepastian hukum, asas kemanfaatan dan asas kepentingan

Halaman 62 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil Gugatan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah membantahnya melalui surat jawabannya masing-masing, yang pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat seluruhnya serta mohon kepada Majelis Hakim agar menerima eksepsi Tergugat dan/atau Tergugat II Intervensi, dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya masing-masing, para pihak telah mengajukan alat-alat bukti berupa surat-surat dan keterangan saksi di muka persidangan. Bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak telah diteliti oleh Majelis Hakim dan telah sesuai dengan surat-surat aslinya dan/atau fotokopinya yaitu sebagaimana telah terurai dalam duduk sengketa; -----

Menimbang, bahwa selain menerima bukti-bukti surat, dan mendengarkan keterangan saksi, terhadap perkara *a quo* Majelis Hakim telah melaksanakan sidang pemeriksaan lokasi tanah objek sengketa (Sidang Pemeriksaan Setempat) pada tanggal 15 Agustus 2019 guna mengetahui dan memastikan bahwa benar lokasi tanah yang telah diterbitkan sertipikat objek sengketa dan dipermasalahkan oleh para pihak letaknya sesuai dengan identitas alamat sertipikat objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya Penggugat menyatakan bahwa penerbitan sertipikat objek sengketa oleh Tergugat dilakukan tanpa adanya persetujuan dari Penggugat sehingga mengakibatkan tumpang tindih dimana Penggugat kehilangan sebagian hak atas tanah; -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut, maka permasalahan hukum yang mesti dijawab adalah apakah Penggugat telah kehilangan sebagian hak milik atas tanah sebagai akibat diterbitkannya sertipikat objek sengketa karena adanya tumpang tindih batas tanah milik Penggugat dengan batas tanah

Halaman 63 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sertipikat objek sengketa? Terhadap permasalahan tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut: -----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 17 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan:

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang yang telah dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan;-----
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penetapan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan; -----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 18 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan: Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;

-----  
Menimbang, bahwa Bukti T-5 sama dengan Bukti T.II.Intv-7 berupa Berita Acara Pengukuran Pengembalian Batas Nomor: 24/2018, tanggal 20 Februari 2018 adalah bukti yang menunjukkan bahwa terhadap tanah sertipikat objek sengketa telah dilakukan pengukuran pengembalian batas guna menetapkan kembali batas tanah sertipikat objek sengketa; -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari, meneliti dan menganalisis Bukti T-5 dan Bukti T.II.Intv-7, Majelis Hakim menemukan bahwa pada angka 2 halaman 2 dinyatakan bahwa pilar batas sebelah timur yang berbatasan dengan PT. Malasso Tira Tiyasa berdiri tidak pada titik batas seharusnya. Dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian, Majelis Hakim berpendapat penetapan pilar batas yang berbatasan dengan PT. Malasso Tira Tiyasa (Penggugat) dilakukan tidak pada titik yang seharusnya; -----

Menimbang, bahwa pada angka 2 halaman 2 Bukti T-5 dan Bukti T.II.Intv-7 disebutkan bahwa untuk menetapkan kembali pilar pada titik batas yang seharusnya, maka telah dilakukan penandatanganan GU. Nomor: 197/2018, yang disesuaikan dengan Gambar Ukur Nomor: 391 Tahun 2013 sebagai bukti persetujuan batas. Terhadap keterangan tersebut Majelis Hakim telah mempertimbangkan mengenai kehadiran PT. Malasso Tira Tiyasa (Penggugat) pada saat pengukuran pengembalian batas dilakukan sesuai dengan Bukti T.II.Intv-4, Bukti T.II.Intv-5, dan Bukti T.II.Intv-6, yang mana tidak dapat dibuktikan mengenai kehadiran PT. Malasso Tira Tiyasa pada pengukuran pengembalian batas yang dimaksud. Dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat penandatanganan GU. Nomor: 197/ 2018, guna mengembalikan pilar pada titik batas yang seharusnya dilakukan tanpa hadirnya PT. Malasso Tira Tiyasa (Penggugat); -----

Menimbang, bahwa setelah mencermati Bukti P-1, Bukti P-2 dan Bukti P-3, maka diketahui bahwa luas tanah Penggugat semula adalah 17.215 M<sup>2</sup>, yang setelah dipecah sertifikatnya luasannya menjadi 17.210 M<sup>2</sup>. Dengan demikian, terjadi pengurangan luas sejumlah 5 M<sup>2</sup>; -----

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 00069/ Keluarahan Labuan Bajo, Surat Ukur Nomor: 789/Labuan Bajo/2018, tanggal 7 Maret 2016, luas: 17.210 M<sup>2</sup> (Bukti P-1) yang menjadi alas hak Penggugat untuk menggugat, secara implisit mengakui bahwa batas sebelah utara adalah tanah milik Hendrik Chandra. Berdasarkan fakta tersebut, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat mengakui bahwa tetangga batasnya adalah Hendrik Chandra yang mana Sertipikat Hak Milik atas nama Hendrik Chandra telah dialihkan kepada Denny Susanto (sertipikat objek sengketa); -----

Halaman 65 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena penetapan pilar batas tanah objek sengketa yang berbatas langsung dengan PT. Malasso Tira Tiyasa (Penggugat) diletakkan pada titik yang tidak seharusnya dan dilakukan tanpa dihadiri oleh Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penerbitan sertipikat objek sengketa khususnya untuk batas bagian tanah yang berbatasan langsung dengan tanah milik PT. Malasso Tira Tiyasa (Penggugat) telah terjadi penetapan titik batas pada titik yang tidak seharusnya, dan penetapan batasnya tanpa dihadiri oleh Penggugat. Akibatnya, Penggugat telah kehilangan sebagian tanah miliknya; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa telah terjadi tumpang tindih dalam penerbitan sertipikat objek sengketa khususnya untuk bagian tanah yang berbatasan langsung dengan tanah milik PT. Malasso Tira Tiyasa (Penggugat), yang mengakibatkan Penggugat telah kehilangan sebagian tanah miliknya. Dengan demikian, terdapat cacat yuridis dalam penetapan titik batas tanah yang berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat; -----

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat cacat yuridis dalam penetapan batas tanah yang berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat, maka beralasan hukum untuk menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor: 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur Nomor: 513/Labuan Bajo/2016, tanggal 2 Mei 2016, luas: 1.719 M<sup>2</sup> atas nama Denny Santoso, sepanjang mengenai hak Penggugat dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat (Tergugat) untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor: 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur Nomor: 513/Labuan Bajo/2016, tanggal 2 Mei 2016, luas: 1.719 M<sup>2</sup> atas nama Denny Santoso, sepanjang mengenai hak Penggugat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; -----

Halaman 66 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada saat Sidang Pemeriksaan Lokasi objek sengketa dilakukan, terdapat fakta yang menunjukkan bahwa penetapan titik batas tanah sertipikat objek sengketa yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat berada pada titik tumpang tindih yang luasannya  $\pm$  (kurang lebih) 5 M<sup>2</sup>. Namun, untuk memastikan luasannya secara tepat, Majelis Hakim menyarankan untuk dilakukan penetapan batas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan dokumen bukti kepemilikan tanah masing-masing pihak; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim menyatakan batal sertipikat objek sengketa sepanjang mengenai hak Penggugat dan mewajibkan Tergugat untuk mencabut sertipikat objek sengketa sepanjang mengenai hak Penggugat; -----

Menimbang, bahwa oleh karena sertipikat objek sengketa hanya dibatalkan sepanjang mengenai hak Penggugat dan memerintahkan Tergugat untuk mencabut sertipikat objek sengketa sepanjang mengenai hak Penggugat, hal ini bermakna Gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian; -----

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengenai bukti-bukti surat yang diajukan para pihak setelah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim ternyata tidak relevan atau tidak mempunyai nilai pembuktian dianggap telah dikesampingkan akan tetapi tetap menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini dan tetap dilampirkan dalam berkas perkara; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka sesuai dengan ketentuan pasal 110, 111 dan 112 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini; -----

Halaman 67 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 serta ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini; -----

## MENGADILI:

**I. DALAM EKSEPSI;** -----  
Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima; -----

**II. DALAM POKOK PERKARA;**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian; -----
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik Nomor: 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur Nomor: 513/Labuan Bajo/2016, tanggal 2 Mei 2016, luas: 1.719 M<sup>2</sup> atas nama Denny Santoso, sepanjang mengenai hak Penggugat;
3. Mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat (Tergugat) untuk mencabut Sertipikat Hak Milik Nomor: 02459/Kelurahan Labuan Bajo, Surat Ukur Nomor: 513/Labuan Bajo/2016, tanggal 2 Mei 2016, luas: 1.719 M<sup>2</sup> atas nama Denny Santoso, sepanjang mengenai hak Penggugat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya; -----
5. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 23.467.000,- (dua puluh tiga juta empat ratus enam puluh tujuh ribu rupiah); -----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **Rabu, tanggal 9 Oktober 2019** oleh Kami **SETYOBUDI, S.H., M.H.**, Ketua

Halaman 68 dari 69 halaman Putusan Nomor:40/G/2019/PTUN.KPG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang sebagai Ketua Majelis Hakim, **MARIA IVAN JUNIAS, S.H.,M.Hum.**, dan **SIMSON SERAN, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **15 Oktober 2019** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh **MARTHEN A. YACOB, S.H.,M.H.**, sebagai Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Substitusi Tergugat II Intervensi; -----

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM

TTD

TTD

**MARIA IVAN JUNIAS, S.H.,M.Hum.**

**SETYOBUDI, S.H.,M.H.**

TTD

**SIMSON SERAN, S.H.,M.H.**

PANITERA,

TTD

**MARTHEN A. YACOB, S.H.,M.H.**

## **RINCIAN BIAYA PERKARA NOMOR: 40/G/2019/PTUN-KPG :** -----

Pendaftaran gugatan	:	Rp.	30.000,-
ATK	:	Rp.	250.000,-
Panggilan-Panggilan	:	Rp.	505.000,-
PNBP	:	Rp.	20.000,-
Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	22.640.000,-
Materai	:	Rp.	12.000,-
Redaksi	:	Rp.	10.000,-

**J U M L A H** : **Rp. 23.467.000,-**

(Dua puluh tiga juta empat ratus enam puluh tujuh ribu rupiah).