



**PUTUSAN**

Nomor : 19/G/2015/PTUN.Dps

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

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

**PT. CIPAGANTI ASIA PERKASA**, badan hukum perseroan yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, berkedudukan di Kab. Badung, dalam hal ini berdasarkan Anggaran Dasarnya sebagaimana dimuat dalam Akta Notaris Nomor 10, tanggal 26 Januari 2012, dibuat dihadapan Mahayani Widiani Kedel, S.H., Notaris di kabupaten Badung dan telah mendapatkan pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-22763.AH.01.01 Tahun 2012 tanggal 30 April 2012 diwakili oleh : **DONNY E.P. WIBISONO**, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Kori Nuansa Utama X-22 Ling. Angga Swara, Desa Jimbaran, Kec. Kuta Selatan, Kab. Badung, Pekerjaan Direktur PT. Cipaganti Asia Perkasa. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ; -----

1. MUSA DARWIN PANE, S.H., M.H. ;-----
2. S.MARULI SITUMEANG, S.H., M.H. ;-----
3. UCOK ROLANDO PARULIAN TAMBA, S.H., M.H. ;-----
4. CHRISMAN DAMANIK, Amd.S.H . ;-----
5. DAHMAN SINAGA S.H.\* ;-----
6. ANTON SAEFUL HIDAYAT, S.H.\* ;-----
7. SAHAT MARULI TUA AMBARITA, S.H.\*;-----

Kesemuanya Warganegara Indonesia, pekerjaan Advokat/Pengacara dan Calon Advokat pada Asosiasi Debitur Bank dan Asuransi (ADBDA), Berkantor di Jalan Emong Nomor 7 lantai 2 ruangan 25

Kota...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 0088/  
SK/ADBDA/VIII/2015 tertanggal 10 Agustus 2015 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai ..... **PENGGUGAT** ;

## **M E L A W A N**

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG**, berkedudukan di Jalan

Dewi Saraswati Nomor 3 Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta  
Mangupura Kabupaten Badung Provinsi Bali, berdasarkan

Surat Kuasa Khusus Nomor : 29/SK-51.03/VIII/2015 tanggal  
31 Agustus 2015 memberikan kuasa kepada :-----

1. Nama : I MADE DAGING A.Ptnh., M.H. ;-----

N I P : 19690818 199103 1 004 ;-----

Jabatan : Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara ;-----

2. Nama : GEDE YUDA SETIAWAN, S.H. ;-----

N I P : 19850423 200903 1 001 ;-----

Jabatan : Kepala Sub Seksi Perkara Petanahan ;-----

3. Nama : I GUSTI AGUNG WAYAN SUPRASTA, S.H. ;-----

N I P : 19281231 198003 1 229 ;-----

Jabatan : Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik ;-----

4. Nama : ANAK AGUNG SRI PARTAMI, S.H. ;-----

N I P : 19631112 198301 2 001 ;-----

Jabatan : Analisis Permasalahan Pertanahan Seksi Sengketa,  
Konflik dan Perkara ;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri  
Sipil, beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, Jalan Dewi

Saraswati Nomor: 3 Seminyak-Kuta, Badung Bali, berdasarkan  
Surat Kuasa Khusus Nomor: 29/SK-51.03/VIII/2015 tanggal

31 Agustus 2015 ;-----

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT** ;

Dan...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan ;-----

**PT. CENTRAL BALI PROPERTA**, badan hukum perseroan yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, berkedudukan di Surabaya, dalam hal ini berdasarkan Anggaran Dasarnya sebagaimana dimuat dalam Akta Notaris Nomor : 187, tanggal 17 Maret 2015, dibuat dihadapan Mira Irani, S.H., M.Kn., Notaris di Sidoarjo dan telah mendapatkan pengesahan berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-0013238.AH.01.01.TH 2015 tanggal 24 Maret 2015 dan Perubahan Anggaran Dasar terakhir dengan Akta Nomor : 201 tanggal 24 April 2015, dibuat dihadapan Mira Irani, S.H., M.Kn., Notaris di Sidoarjo, diwakili oleh **ROY EKA PUTRA**, Warga Negara Indonesia, beralamat di Woodland Regency WL 17-2 Surabaya, Pekerjaan Direktur PT. Central Bali Properta. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **SLAMET SURYONO**, S.H., M.H., Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "Surya & Partner's" beralamat di Jalan Kombes Pol M.Duyat 35 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 31 Agustus 2015. ;-----

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar telah membaca ;-----

- Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor: 19/PEN.DIS/2015/PTUN.Dps, tanggal 18 Agustus 2015 tentang lolos Dismissal ;---
- Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor: 19/G/PEN.MH/2015/PTUN.Dps. tanggal 18 Agustus 201 tentang Penunjukan Majelis Hakim ;-----
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor: 19/G/PEN.PER/2015/PTUN.Dps tanggal 19 Agustus 2015 tentang Penetapan Pemeriksaan Persiapan ;-----

- Telah...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor: 19/G/PEN-HS/2015/PTUN.Dps tanggal 9 September 2015 tentang Penetapan Hari Sidang ;-----
- Telah mendengar keterangan saksi dan keterangan para pihak serta membaca berkas perkara beserta lampirannya ;-----

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 11 Agustus 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 12 Agustus 2015 dengan register Nomor: 19/G/2015/PTUN.Dps. dan telah diperbaiki pada tanggal 9 September 2015, mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut : -----

1. Bahwa, SHGB yang menjadi obyek Sengketa a quo diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Atas nama PT.Central Bali Properta dengan Nomor : 00039/Kelurahan LEGIAN, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup>, selaku demikian telah memenuhi syarat untuk diajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada 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, yang menyatakan "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"; -----
2. Bahwa, SHGB yang telah diterbitkan oleh TERGUGAT a quo adalah tindakan hukum Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final, dengan uraian sebagai berikut :-----
  - Sifat konkritnya adalah dapat terlihat dari obyek yang diterbitkan itu berwujud dan tidak abstrak yaitu dengan adanya SHGB yang diterbitkan oleh Kepala

Kantor...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Atas nama PT.Central Bali Properta yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00039/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup>, yang setempat terletak dan dikenal di Kelurahan Legian, Kec. Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali ;-----

- Sifat individualnya dapat terlihat dari sertipikat yang telah dikeluarkan atau diterbitkan oleh TERGUGAT tidak ditujukan untuk umum tetapi tertentu dengan menyebutkan individunya yakni PT. Central Bali Properta diketahui dari copy Risalah Lelang No. 153/2015 tertanggal 22 April 2015, berkedudukan di Kota Surabaya (Darmo Permai Selatan V Nomor 87, RT.004 RW.006, Kelurahan Pradah Kali Kendal, Kecamatan Dukuh Pakis, Surabaya) ;---
- Sifat final dari obyek gugatan telah terpenuhi yaitu terlihat pada sertipikat yang diterbitkan oleh TERGUGAT telah pasti dan dapat menimbulkan akibat hukum artinya tidak memerlukan putusan lebih lanjut untuk dilaksanakan, dalam hal ini sudah mengikat sehingga melahirkan hak hukum kepada pihak PT.Central Bali Properta ;-----

3. Bahwa, oleh karena diterbitkannya sertipikat dalam perkara *aquo* diketahui pada tanggal 6 Agustus 2015 berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor :146/2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 3 Agustus 2015, dengan demikian gugatan *aquo* diajukan pada bulan Agustus 2015, masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung dari batas akhir pengajuan gugatan, oleh karena itu gugatan *aquo* memenuhi ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ; -----

4.Bahwa...



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh TERGUGAT yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00039/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Central Bali Properta, Sertipikat yang diterbitkan oleh Tergugat tersebut semula tercatat pada kantor TERGUGAT atas nama PENGGUGAT (PT Cipaganti Asia Perkasa) sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal. 19-05-2010, luas:1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Cipaganti Asia Perkasa, dengan demikian berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 09 Tahun 2004 Tentang tentang perubahan Undang-undang Nomor 05 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, PENGGUGAT memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara ;-----
5. Bahwa, terkait obyek sengketa *a quo* masih dalam obyek terperkara dalam perkara No: 355/PDT/G/2015/PN.DPS, tanggal 12 Mei 2015 di Pengadilan Negeri Denpasar dan perkara No: 155/PDT/G/2015/PN.BDG, tanggal 31 Maret 2015 di Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung yang masih dalam proses persidangan dan belum memiliki kekuatan hukum tetap, selain itu objek sengketa *aquo* juga berkaitan dengan perkara PKPU di Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Surabaya sebagaimana perkara No: 03/PKPU/2015/PN. Niaga Sby., dan yang paling pokok seharusnya semua pihak menghargai obyek aquo berkaitan Putusan Pengesahan Perdamaian (Homologasi) tanggal 23 Juli 2014 No: 21/PDT.SUS/PKPU/2014/PN.NIAGA. JKT.PST di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;
6. Bahwa, di dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonsia Pasal 1 ayat 3 dinyatakan bahwa Indonesia adalah Negara hukum. Hal itu dipertegas pula dalam konsideran-konsideran dalam undang-undang di Negara Kesatuan Republik Indonesia termasuk di dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009. Konsekuensi dari Negara hukum tersebut tentunya setiap masyarakat...

### 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

masyarakat tidak terkecuali dalam hal ini TERGUGAT sebagai pejabat Tata Usaha Negara harus tunduk pada ketentuan hukum dan menghargai proses hukum itu sendiri, dalam hal ini seharusnya TERGUGAT menghargai proses hukum yang sedang berjalan di lembaga peradilan yakni di Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana perkara No: 355/PDT/G/2015/PN.DPS, tanggal 12 Mei 2015 dan Pengadilan Negeri Kls IA Khusus Bandung sebagaimana perkara Nomor: 155/PDT/G/2015/PN.BDG, tanggal 31 Maret 2015, hal mana kedua perkara tersebut masih dalam proses persidangan yang belum memiliki kekuatan hukum tetap, selain itu objek *a quo* juga berkaitan dengan perkara PKPU di Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Surabaya sebagaimana perkara No: 03/PKPU/2015/P.N. Niaga Sby, terlebih obyek sengketa aquo tidak hanya masih dalam proses hukum/masih dalam proses persidangan akan tetapi obyek sengketa aquo juga bagian dari hal yang sudah ditetapkan oleh produk hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yaitu Putusan Pengesahan Perdamaian (*Homologasi*) tanggal 23 Juli 2014 Nomor: 21/PDT.SUS/PKPU/2014/PN.NIAGA.JKT.PST, sehingga tindakan TERGUGAT tersebut yang menerbitkan Sertipikat obyek sengketa aquo atau melakukan peralihan hak obyek sengketa dari semula atas nama PT. CIPAGANTI ASIA PERKASA menjadi PT. CENTRAL BALI PROPERTA adalah tindakan yang dipaksakan tanpa menghargai proses hukum, dalam hal ini proses peradilan di Negara Kesatuan Republik Indonesia ;---

7. Bahwa, terkait SHGB *a quo* "obyek sengketa" sedang berperkara di Pengadilan, sudah sepatutnya diketahui oleh pihak TERGUGAT, setidak-tidaknya dari surat-surat yang diajukan oleh pihak PENGGUGAT/Kuasa Hukum PENGGUGAT yakni dari surat pihak PENGGUGAT yang ditujukan langsung pada pihak TERGUGAT maupun yang sifatnya tembusan pada pihak TERGUGAT, serta surat jawaban dari pihak TERGUGAT, sebagaimana surat-surat sebagai berikut : -----

i. Surat Sdr. Donny Eko Prijanto Wibisono (PENGGUGAT) tanggal 18 Maret 2015 perihal Permohonan Pemblokiran Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 39/Legian atas nama PT. Cipaganti Asia Perkasa ;-----

ii.Surat...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ii. Surat pihak TERGUGAT tertanggal 26 Maret 2015 tentang Pemberitahuan Pemblokiran No. 2388/13-51.03/III/2015 ;-----
- iii. Surat ditujukan langsung ke pihak TERGUGAT perihal Permohonan Pemblokiran SHGB No. 39 tertanggal 31 Maret 2015 dari Asosiasi Debitur Bank dan Asuransi (ADBDA)/Kuasa Hukum PT. CIPAGANTI ASIA PERKASA,yang dikirim via Agen Pengiriman Surat "JNE" ;-----
- iv. Surat Permohonan Pemblokiran dari Chrisman Damanik, Amd, S.H./Kuasa Hukum PT. CIPAGANTI ASIA PERKASA,yang diterima 06 April 2015 ;-----
- v. Surat Tembusan kepada pihak TERGUGAT perihal Keberatan Terhadap pelaksanaan lelang tertanggal 13 April 2015 dari Asosiasi Debitur Bank dan Asuransi (ADBDA)/Kuasa Hukum PT. CIPAGANTI ASIA PERKASA, yang dikirim via Agen Pengiriman Surat "JNE" ;-----
- vi. Surat Tembusan kepada pihak TERGUGAT perihal : Penangguhan Pelaksanaan Lelang tertanggal 17 April 2015 dari Asosiasi Debitur Bank dan Asuransi (ADBDA)/Kuasa Hukum PT. CIPAGANTI ASIA PERKASA, yang dikirim via Agen Pengiriman Surat "JNE" ;-----
- vii. Surat Tembusan kepada pihak TERGUGAT perihal : Keberatan terhadap pelaksanaan lelang 22 April 2015 dari Asosiasi Debitur Bank dan Asuransi (ADBDA)/Kuasa Hukum PT. CIPAGANTI ASIA PERKASA,yang dikirim via Agen Pengiriman Surat "JNE" ;-----
- viii. Surat Tembusan kepada pihak TERGUGAT perihal : Permohonan salinan Risalah Lelang tertanggal 24 April 2015 dari Asosiasi Debitur Bank dan Asuransi (ADBDA)/Kuasa Hukum PT. CIPAGANTI ASIA PERKASA ;-----
- ix. Surat tembusan kepada pihak TERGUGAT perihal : Keberatan atas Pelaksanaan Lelang dan Permohonan Salinan Risalah Lelang tertanggal 28 April 2015 dari Asosiasi Debitur Bank dan Asuransi (ADBDA)/Kuasa Hukum PT. CIPAGANTI ASIA PERKASA ;-----
- x. Surat ditujukan langsung kepada TERGUGAT perihal : Himbauan dan Peringatan Untuk tidak membantu proses peralihan hak dan permohonan Pemblokiran...

#### 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

Pemblokiran tertanggal 12 Mei 2015 dari Asosiasi Debitur Bank dan Asuransi

(ADBDA)/Kuasa Hukum PT. CIPAGANTI ASIA PERKASA, yang diterima pihak

TERGUGAT tanggal 12 Mei 2015 ;-----

xi. Surat tembusan kepada Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali

perihal: Permohonan Untuk Menangguhkan Eksekusi Pelaksanaan Penetapan

Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 04/PDT.EKS.RIIL/2015/PN.DPS

tertanggal 13 Juni 2015 dari Asosiasi Debitur Bank dan Asuransi

(ADBDA)/Kuasa Hukum PT. CIPAGANTI ASIA PERKASA, yang diterima

tanggal 24 Juni 2015 ;-----

xii. Surat tembusan kepada TERGUGAT perihal : surat keberatan dan tanggapan

terhadap surat keputusan PPID tentang Penolakan Permohonan Informasi

No. Pendaftaran 2015.07.10 tertanggal 26 Mei 2015 dari Asosiasi Debitur

Bank dan Asuransi (ADBDA)/Kuasa Hukum PT. CIPAGANTI ASIA

PERKASA, yang dikirim via Kantor Pos Indonesia tanggal 27 Mei 2015 ;-----

xiii. Surat tembusan ditujukan kepada pihak TERGUGAT perihal : Keberatan atas

Pelaksanaan Eksekusi Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor

04/PDT.EKS.RIIL/2015/PN.DPS, tertanggal 06 Juni 2015 dari Asosiasi

Debitur Bank dan Asuransi (ADBDA)/Kuasa Hukum PT. CIPAGANTI ASIA

PERKASA, yang diterima tanggal 09 Juli 2015 ;-----

xiv. Surat ditujukan langsung kepada pihak TERGUGAT perihal : Permohonan

Informasi Status tanah tertanggal 29 Juli 2015 dari Asosiasi Debitur Bank dan

Asuransi (ADBDA)/Kuasa Hukum PT. CIPAGANTI ASIA PERKASA, yang

diterima tanggal 30 Juli 2015 ;-----

8. Bahwa, surat-surat dari PENGGUGAT maupun kuasa hukumnya tersebut pada

posisi point 7 di atas, tidak diindahkan oleh TERGUGAT terbukti secara terang

dan nyata TERGUGAT meski terhadap SHGB “obyek sengketa” sedang ada

beberapa perkara berjalan dengan disertai surat pemblokiran, namun tetap saja

TERGUGAT melakukan proses peralihan hak/balik nama “Sertipikat Hak Guna

Bangunan...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal. 19-05-2010, luas:1.390 M<sup>2</sup>, dahulu tercatat atas nama PT. Cipaganti Asia Perkasa menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 0039/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Central Bali Properta ;-----

9. Bahwa, akibat dipaksakannya diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00039/Kelurahan LEGIAN, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Central Bali Properta, yang telah dilakukan oleh TERGUGAT senyatanya telah menimbulkan atau mengakibatkan kerugian yang sangat besar pada diri PENGGUGAT baik materiil maupun immateriil, hal mana obyek *a quo* adalah asset PENGGUGAT yang paling berharga ;-----
10. Bahwa, agar terhadap sertipikat *a quo* tidak disalahgunakan oleh pihak TERGUGAT dan atau pihak ketiga selama proses perkara ini masih berjalan, maka PENGGUGAT memohon kepada Ketua/Majelis Hakim Yang Mulia kiranya berkenan agar “mengabulkan permohonan penundaan pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara terkait Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00039/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Central Bali Properta yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo*”, selaku demikian permohonan penundaan pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh TERGUGAT telah bersesuaian dengan Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----
11. Bahwa, diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00039/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Central Bali Properta oleh TERGUGAT yang semula tercatat atas nama PENGGUGAT, hal mana terhadap obyek sertipikat

*a quo*...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*a quo* masih dalam proses hukum dan juga menjadi obyek perdamaian dalam perkara sebagaimana yang telah diuraikan pada posita point 5, maka tindakan tergugat yang tidak menghargai proses hukum (perkara peradilan berjalan) dan juga surat-surat dari PENGGUGAT maupun kuasa hukum/Advokat dari pihak PENGGUGAT tersebut adalah perbuatan sewenang-wenang Pejabat Tata Usaha Negara dan tidak menjalankan peraturan perundang-undangan dengan baik, hal mana Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung telah melanggar Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Pasal 45 ayat (1) khususnya pada huruf e, didalam Pasal tersebut dinyatakan : -----

*"Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :-----*

- a. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan; -----*
- b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);-----*
- c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap ;-----*
- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;-----*
- e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan. ;-----*
- f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau --*
- g. perbualan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanah." ;-----*

Apabila mengacu kepada materi substansi Pasal tersebut diatas, secara normatif sudah sangat jelas, seharusnya TERGUGAT menolak untuk melakukan proses

peralihan...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan hak terhadap obyek Sertipikat aquo karena syarat-syarat peralihan hak sebagaimana tercantum dalam Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dimohonkan oleh PT. Central Bali Properta tidak terpenuhi, hal mana objek Sertipikat aquo merupakan obyek sengketa dalam perkara No: 355/PDT/G/2015/PN.DPS, tanggal 12 Mei 2015 di Pengadilan Negeri Denpasar, perkara No: 155/PDT/G/2015/PN.BDG, tanggal 31 Maret 2015 di Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung, objek aquo juga berkaitan dengan perkara PKPU di Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Surabaya sebagaimana perkara No: 03/PKPU/2015/P.N. Niaga Sby dan yang paling pokok yang seharusnya semua pihak menghargai obyek aquo berkaitan Putusan Pengesahan Perdamaian (Homologasi) tanggal 23 Juli 2014 No: 21/PDT.SUS/PKPU/2014/PN.NIAGA.IKT.PST di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan demikian sertipikat aquo harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena bertentangan dengan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang pada pokoknya menyatakan "*alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku*", maka sudah selayaknya apabila gugatan PENGGUGAT dapat dikabulkan untuk seluruhnya dan sangat beralasan bagi yang mulia majelis hakim pemeriksa perkara untuk "Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00039/Kelurahan LEGIAN, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Central Bali Properta, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung";-----

12.Bahwa...



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa, perbuatan TERGUGAT dalam melakukan proses peralihan hak/balik nama terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal. 19-05-2010, luas : 1.390 M<sup>2</sup>, dahulu tercatat atas nama PT. Cipaganti Asia Perkasa menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00039/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Central Bali Properta, telah bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) dalam melaksanakan tugasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana Pasal 3 Undang-Undang No. 28 tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme. Adapun asas-asas umum pemerintahan yang baik yang telah dilanggar oleh TERGUGAT antara lain meliputi: -----

a. Asas Kepastian Hukum ; -----

Seorang Pejabat Tata Usaha Negara seharusnya menjadikan aturan hukum sebagai patokan berpijak ketika melaksanakan kegiatan administrasi pada dinas manapun dirinya ditempatkan. TERGUGAT dalam perkara aquo dalam menjalankan tugasnya justru sebaliknya telah melanggar asas tersebut yaitu dengan tetap saja menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00039/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Central Bali Properta, hal mana sertifikat yang diterbitkan oleh TERGUGAT tersebut merupakan proses peralihan hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Kelurahan LEGIAN, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas:1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Cipaganti Asia Perkasa, padahal diketahuinya oleh TERGUGAT terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan *A quo* sedang dalam keadaan bersengketa sebagaimana telah diuraikan diatas ;-----

b. Asas Tertib Penyelenggaraan Negara ;-----

Setiap perbuatan yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara harus dilandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku agar terlaksana...



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terlaksana tertib dalam penyelenggaraan Negara. Akan tetapi dengan terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara berupa peralihan hak/balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/ Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal. 19-05-2010, luas:1.390 M<sup>2</sup>, dahulu tercatat atas nama PT. Cipaganti Asia Perkasa menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00039/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Central Bali Properta telah membuktikan bahwa TERGUGAT telah melanggar Asas Tertib Penyelenggaraan Negara ketika melakukan penerbitan surat Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, selain itu telah diketahui pula oleh TERGUGAT bahwa SHGB obyek aquo masih dalam keadaan sengketa dan TERGUGAT tetap saja menerbitkan peralihan hak atasnya, hal tersebut jelas telah menunjukkan kerancuan hukum serta membuktikan telah terjadinya pelanggaran atas Asas Tertib Penyelenggaraan Negara ; -----

c. Asas Profesionalitas ;-----

Dalam melaksanakan tugasnya, seorang Pejabat Tata Usaha Negara dituntut agar dapat melaksanakan tugasnya secara professional dengan berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan kenyataan TERGUGAT tetap saja tidak mengindahkan syarat-syarat peralihan hak sebagaimana dijabarkan dalam Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal mana pada Pasal tersebut dijabarkan mengenai syarat-syarat peralihan hak yang harus dipenuhi khususnya pada pasal 45 ayat (1) huruf e, maka dari itu oleh karena SHGB obyek aquo masih dalam keadaan sengketa sebagaimana dijelaskan dalam uraian posita diatas, maka seharusnya menjadi alasan penghalang bagi TERGUGAT untuk tidak menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00039/Kelurahan LEGIAN, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Central Bali Properta, hal mana sertipikat tersebut merupakan hasil proses peralihan hak dari Sertipikat...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Kelurahan LEGIAN, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal. 19-05-2010, luas : 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Cipaganti Asia Perkasa, selaku demikian TERGUGAT telah tidak professional dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya selaku seorang Pejabat Tata Usaha Negara ;-----

Tindakan TERGUGAT yang telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam melaksanakan tugasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-

13. Bahwa, penerbitan obyek sengketa aquo adalah merupakan tindakan yang tidak patut dan tidak menghormati proses hukum di pengadilan yang sedang berjalan yang menyebabkan hak PENGGUGAT terganggu. Maka beralasan bagi yang mulia majelis hakim Memerintahkan TERGUGAT untuk mencabut Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00039/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Central Bali Properta dan Memerintahkan kepada TERGUGAT terhadap sertifikat yang diterbitkannya dikembalikan ke keadaan semula (*restitutio in integrum*) yaitu kembali menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Cipaganti Asia Perkasa ;-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dengan mengingat peraturan perundang-undangan terkait yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia, serta asas keadilan dan kepatutan dengan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa, maka

PENGGUGAT...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT selaku subyek hukum pencari keadilan mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar yang memeriksa dan mengadili berkenan memutuskan sebagai berikut : -----

## Dalam Permohonan Penundaan Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara :-----

Mohon kiranya Ketua/Majelis Hakim Pengadilan tata Usaha Negara yang memeriksa perkara ini "Mengabulkan Permohonan Penundaan Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara terkait Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00039/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas: 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Central Bali Properta, yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara *a quo*"; -----

## Dalam Pokok Perkara ;-----

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 00039/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor: 00468/2010, tanggal 19-05-2010, Luas : 1.390 M<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Central Bali Properta yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung ;-----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 00039/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, Tanggal 19-05-2010, Luas : 1.390 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Central Bali Properta ;-----
4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) pengganti Nomor: 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor. 00468/2010, tanggal. 19-05-2010, luas:1.390 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Cipaganti Asia Perkasa ;-----
5. Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Tergugat telah mengajukan **Jawabannya** tertanggal 22 September 2015, selengkapny ada pada Berita Acara Sidang yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

Dalam...

### 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

Dalam Eksepsi :-----

A. Eksepsi Kompetensi Absolut ;-----

1. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tidak berwenang menangani perkara *aquo* karena yang menjadi obyek Gugatan adalah menyangkut kepemilikan hak atas tanah antara Penggugat dengan PT. Central Bali Properta dalam hal ini sebagai pemegang Hak Guna Bangunan No. 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur No. 00468/2010, tgl. 19/05/2010, jadi dengan demikian gugatan ini adalah mengenai masalah kepemilikan hak atas tanah dan pengadilan yang berwenang mengadili/menangani adalah Peradilan Umum bukan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar ; -----

Dalam Pokok Perkara :-----

1. Bahwa TERGUGAT menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas ;-----
2. Bahwa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ;-----
3. Bahwa Sertipikat Guna Bangunan Nomor : 39/Legian seluas 1390 m2, Surat Ukur No. 00468/2010, tertanggal 19-05-2010, yang sebelumnya tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Cipaganti Asia Perkasa berkedudukan di Kabupaten Badung telah beralih kepada PT. Central Bali Properta, berkedudukan di Surabaya berdasarkan Lelang sesuai Kutipan Risalah lelang Nomor : 153/2015 tanggal 22/04/2015 yang dibuat oleh Bonifacius Nugroho Anindhito, SE selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar ;-----
4. Bahwa proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam 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 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ;-----
5. Selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat ;-----

Berdasarkan...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :-----

**Dalam Eksepsi :**-----

1. Menerima Eksepsi Tergugat ;-----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----

**Dalam Pokok Perkara :**-----

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

Apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar berpendapat lain, Tergugat mohon putusan seadil-adilnya (*et aequo et bono*) ;-----

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan **Jawabannya** tertanggal 22 September 2015, selengkapya ada pada Berita Acara Sidang yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

**I. Dalam Eksepsi :**-----

1. Obyek Gugatan telah melampaui Tenggang Waktu ;-----
  - a. Tergugat II Intervensi menolak dengan keras dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat II Intervensi ;-----
  - b. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan yang menjadi obyek gugatan adalah: Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikuatkan/diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, yaitu :-----
  - c. Bahwa kepemilikan Tergugat II Intervensi terhadap hak atas tanah dan bangunan sebagaimana dinyatakan dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, tersebut di atas diperoleh secara sah yang dibeli didasarkan pada lelang terbuka yang dilaksanakan oleh Kantor

Pelayanan...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, sebagaimana Salinan

Risalah Lelang Nomor : 153/2015 tanggal 22 April 2015 ; -----

- d. Bahwa setelah Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai pemenang Lelang pada tanggal 22 April 2015 tersebut diatas, maka demi hukum telah secara sah memiliki hak atas obyek sebagaimana dinyatakan dalam "Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, kemudian memperkuat haknya dengan membalik nama menjadi atas nama Tergugat II Intervensi melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang dilaksanakan pada tanggal 12 Mei 2015 ;-----
- e. Bahwa saat lelang pada hari Rabu, tanggal 22 April 2015 bertempat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar, tercatat dan menandatangani dalam Daftar Hadir pada nomor urut 9, Sdr. Donny tersebut bernama Donny E.P.Wibisono tidak lain adalah dalam gugatan *a quo*, bertindak selaku Direktur PT. Cipaganti Asia Perkasa ;-----
- f. Bahwa Penggugat dalam dasar dan alasan-alasan mengajukan gugatan pada angka 3 menyatakan baru mengetahui pada tanggal 6 Agustus 2015, jika "Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 39/Kelurahan Legian. Surat Ukur Nomor: 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, yang diklaim miliknya telah berubah nama menjadi atas nama PT. Central Bali Properta berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor: 146/2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 3 Agustus 2015. Oleh karena itu menurut Penggugat bahwa pengajuan gugatannya masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Pasal 55 UU No. 5/1986 yang diubah dengan UU No. 9/2004 dan diubah terakhir dengan UU No. 51/2009 ;-----
- g. Bahwa pengakuan Penggugat pada tanggal 6 Agustus 2015 baru mengetahui di atas tanah di klaim Penggugat sebagai miliknya ternyata telah  
dikeluarkan...

#### 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

dikeluarkan/diterbitkan sertipikat atas nama Tergugat II Intervensi berdasarkan SKPT Nomor : 146/2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten badung tertanggal 3 Agustus 2015. Adalah tidak masuk akal karena senyatanya Sdr. Donny E.P. Wibisono yang Direktur PT. Cipaganti Asia Perkasa, hadir pada saat pelaksanaan lelang atas Sertipikat dimaksud; fakta ini sebagai bukti bahwa PT. Cipaganti Asia Perkasa yang diwakili Sdr. Donny E.P. Wibisono telah mengetahui secara pasti bahwa sertipikat tersebut pasti akan dibalik nama menjadi milik PT. Central Bali Properta. Mengenai SKPT Nomor: 146/2015 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten badung tertanggal 3 Agustus 2015, adalah upaya rekayasa agar terpenuhi syarat formal saja, guna mengaburkan peristiwa hukum sebelumnya. Oleh karena itu pengakuan Penggugat tersebut harus ditolak, karena dapat menjadi preseden buruk terutama berkaitan dengan penegakan asas kepastian hukum ;-----

h. Bahwa Pasal 55 UU PTUN, berbunyi : “Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkankannya Keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”.

Selanjutnya, Penjelasan nya berbunyi : *“Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu Sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan tata Usaha Negara yang digugat”* ;-----

i. Bahwa “Sertipikat hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT. Central Bali Properta, (Tergugat II Intervensi), adalah sudah jelas dan sah menurut hukum, karena telah dicatat oleh Tergugat (Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Badung) pada tanggal 12 Mei 2015 atau selama 92 (Sembilan puluh dua hari) sebelum gugatan Penggugat

didaftarkan...

### 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

didaftarkan. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 55 UU PTUN, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan telah melampaui tenggang waktu yang ditentukan (daluwarsa) ;-----

## 2. Gugatan Penggugat Obscuur Libell (Kabur dan Tidak Jelas) ;-----

a. Bahwa dalam *posita* atau *fundamentum petendi* gugatan Penggugat mendalilkan tanah yang dikuasai oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 39/Kelurahan legian, Surat Ukur Nomor: 00 468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup> *a quo* adalah miliknya, sehingga kepemilikan Tergugat II Intervensi atas tanah tersebut tidak sah. Namun anehnya yang dijadikan obyek sengketa oleh Penggugat bukannya keabsahan Tergugat II Intervensi dalam memperoleh hak dan memiliki tanah tersebut. Sebaliknya justru yang dipersoalkan oleh Penggugat adalah keabsahan dari Keputusan (KTUN) yang dikeluarkan oleh Tergugat dalam hal ini adalah Sertipikat *a quo* ; -----

b. Bahwa pembatalan atau pencabutan sertipikat tidak ada hubungannya dengan pembatalan Lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, dengan kata lain pembatalan atau pencabutan sertipikat sebagai sebuah KTUN tidaklah dengan sendirinya Risalah Lelang Nomor: 153/2015 tanggal 22 April 2015 menjadi batal atau tidak sah menurut hukum, sehingga secara otomatis pula Penggugat sebagai pemilik sah dari tanah dan bangunan yang dipersengketakan itu sebagaimana yang tertera dalam Sertipikat Hak Guna bangunan (SHGB) Nomor : 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor: 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, *a quo* ;-----

c. Bahwa oleh karena yang dipersoalkan Penggugat adalah kepemilikan tanah dan bangunan yang tertera dalam Sertipikat Hak Guna bangunan (SHGB) Nomor : 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup> *a quo*, maka seharusnya Penggugat

menyelesaikan...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan masalahnya bukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, tetapi ke Pengadilan Negeri;-----

d. Bahwa *posita* atau *fundamentum petendi* gugatan Penggugat pada angka 10 memohon:-----

*“penundaan pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara terkait Sertipikat Hak Guna (SHGB) Nomor : 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT. Central Bali Properta yang diterbitkan oleh Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Badung sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo”*;-----

Sementara itu pada angka 11 : *“menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Central Bali Properta”*;-----

Kemudian pada angka 13 memohon: *“memerintahkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Central Bali Properta dan memerintahkan Tergugat terhadap sertipikat yang diterbitkan dikembalikan ke keadaan semula (restitutio in integrum) yaitu kembali menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT. Cipaganti Asia Perkasa*;-----

e. Bahwa berdasarkan argument yang dikemukakan pada huruf a, b, c dan d di atas, sangat jelas bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita dan apa yang dituntut untuk diputus oleh Majelis Hakim adalah hal yang saling berbeda sehingga harus dinyatakan kabur atau tidak jelas;-----

3. Penggugat ...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. Penggugat Tidak memiliki Legal Standing Mutlak ;-----

- a. Bahwa berdasarkan Salinan Akta Nomor: 72, perihal Pemberian Hak Tanggungan tertanggal 17 Desember 2012 yang dibuat oleh Mahayani Widiana Kedel, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Badung, terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor: 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, atas nama PT Cipaganti Asia Perkasa, telah diikat dalam suatu hak tanggungan sebagai jaminan kredit ;-----
- b. Bahwa Hak tanggungan mana telah dicatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor: 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, atas nama PT Cipaganti Asia Perkasa, di bawah Hak Tanggungan Nomor: 44/2013 Peringkat Pertama APHT PPAT Mahayani Widiana Kedel, SH., Nomor: 72/2012 tanggal 17/12/2012; menjadi atas nama PT. Bank CIMB Niaga berkedudukan dan berkantor di Jakarta Selatan ;-----
- c. Bahwa tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor: 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, *aquo*, cessie berdasarkan Akta Cessie No. 65 tanggal 23/02/2015 dari Ahmad Bajumi, S.H., M.H., selaku Notaris di Jakarta Utara terhadap Hak Tanggungan No. 44/2013, menjadi atas nama PT. Njono Arta Jaya Abadi ;-----
- d. Bahwa tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, *a quo*. Penghapusan Hak Tanggungan berdasarkan Surat Roya Nomor : 13921/2015 tanggal 23/04/2015 dari PT. Njono Arta Jaya Abadi, Hak Tanggungan Nomor : 44/2013 dihapus lelang berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 153/2015 yang dibuat oleh Bonifacius Nugroho Anindhito, SE. selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar menjadi atas nama PT. Central Bali Properta ;-----
- e. Bahwa...

### 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

e. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9/2004 tentang perubahan atas UU No. 5/1986 tentang Peradilan TUN, disebutkan : *"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 atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi"* ; -----

f. Berdasarkan data catatan dalam Sertipikat Hak Guna bangunan (SHGB) Nomor: 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-05-2010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, *a quo* maka diketahui sejak dibuatnya Akta No. 72 perihal Pemberian Hak Tanggungan tertanggal 17 Desember 2012 yang dibuat oleh Mahayani Widiana Kedel, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kabupaten Badung. Penggugat tidak tercatat sebagai pemilik, kecuali memiliki hak tanggungan yang harus diselesaikan kewajibannya, dan ternyata kewajibannya tidak dapat diselesaikan sebagaimana yang diperjanjikan. Dengan demikian Penggugat, demi hukum kepentingannya telah gugur dan tidak memiliki kepentingan langsung sebagaimana yang dipersyaratkan oleh ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU No. 9/2004, karena kepentingan PT. CIMB Niaga dan PT. Njono Arta Jaya Abadi juga melekat pada sertipikat *a quo*. Oleh karena kepentingan Penggugat telah gugur demi hukum, maka sangat jelas tidak memiliki *legal standing mutlak* sebagai Penggugat dalam perkara *aquo* sebelum kewajibannya diselesaikan, oleh karena sudah sewajarnya harus didiskualifikasi ;-----

## II. Dalam Pokok Perkara ;-----

1. Pencatatan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-052010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Central Bali Properta, Tergugat II Intervensi sudah sesuai Prosedur ; -----

a. Bahwa pada prinsipnya Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 12 Agustus 2012 dalam

Perkara...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara Nomor : 19/G/2015/PTUN.Dps., kecuali yang diakui secara tegas oleh

Tergugat II Intervensi ;-----

- b. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi juga masuk dalam bagian pokok perkara ini ;-----
- c. Bahwa sesungguhnya Penggugat mengetahui mengapa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor: 00468/2010, tanggal 19-052010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, *aquo* ; terpaksa harus di lelang dan pada saat lelang ikut hadir menanda tangani daftar hadir ? Karena Penggugat mengetahui dan sadar bahwa sertipikat *a quo* terikat dengan hak tanggungan dan Penggugat telah wanprestasi terhadap kewajibannya. Dengan demikian sangat jelas bahwa Penggugat tidak konsisten dengan permasalahan hukum yang dihadapinya, sehingga materi gugatan Penggugat asal-asalan ; -----
- d. Bahwa berdasarkan Risalah lelang Nomor : 153/2015 tanggal 22 April 2015 telah dilaksanakan menurut ketentuan Undang-undang yang berlaku di Indonesia, maka cukup alasan Tergugat mencatat balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Guna Bangunan Nomor : 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-052010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, menjadi atas nama PT. Central Bali Properta ; -----
- e. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, *junto* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, mengenai : *Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beretiket baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)* ; sudah cukup alasan bagi Tergugat mencatat balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-052010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, menjadi atas nama PT. Central Bali Properta.

Oleh...



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Oleh karenanya Tergugat telah melaksanakan tugas kewajibannya sesuai dengan ketentuan undang-undang dan tidak bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB) ; -----

2. Alasan-alasan Penggugat tidak dapat dijadikan sebagai dasar pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-052010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Central Bali Properta ;-----

a. Bahwa Gugatan penggugat pada angka 11, mendalilkan Obyek Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor: 00468/2010, tanggal 19-052010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Central bali Properta merupakan obyek sengketa dalam perkara Nomor: 355/PDT/G/2015/PN.Dps., tanggal 12 Mei 2015 di Pengadilan Negeri Denpasar, perkara Nomor: 155/PDT/G/2015/PN.Bdg., tanggal 31 Maret 2015 di Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung, Perkara PKPU No. 03/PKPU/2015/PN.Niaga.Sby di Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Surabaya, Putusan Perdamaian (Homologasi) tanggal 23 Juli 2014, Nomor: 21/PDT.SUS/PKPU/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ; Bahwa perkara-perkara tersebut adalah proses tersendiri yang diciptakan oleh Penggugat; Senyatanya pelaksanaan lelang telah dilaksanakan pada tanggal 22 April 2015, dengan proses hukum yang didasarkan pada undang-undang yang berlaku. Sedang Putusan perdamaian (Homologasi) tanggal 23 Juli 2014, No. 21/PDT.SUS/PKPU/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, adalah urusan internal PT. Cipaganti Asia Perkasa sendiri ;-----

b. Bahwa pembatalan atau pencabutan sertipikat tidak ada hubungannya dengan pembatalan Lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang, dengan kata lain pembatalan atau pencabutan sertipikat sebagai sebuah KTUN tidaklah dengan sendirinya Risalah Lelang Nomor: 153/2015 tanggal 22 April 2015 menjadi batal atau tidak sah menurut hukum, sehingga

Secara...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara otomatis pula Penggugat sebagai pemilik sah dari tanah dan bangunan yang dipersengketakan ;-----

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan dengan dengan putusan sebagai berikut :-----

**Dalam Eksepsi ;**-----

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi, untuk seluruhnya ;-----
2. Menolak atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat untuk seluruhnya (*niet onvankelijk verklaard*) ;-----
3. Menyatakan Gugatan Penggugat telah melampaui jangka waktu (daluwarsa) ;-----
4. Menyatakan Gugatan Penggugat adalah kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*) ;-----
5. Menyatakan Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* mutlak dalam perkara *a quo*.

**Dalam Pokok Perkara ;**-----

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
  2. Menyatakan sah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 39/Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-052010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Central Bali PProperta (Tergugat II Intervensi) ;-----
  3. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 39/ Keluarahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19-052010, luas 1.390 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Central Bali Properta telah dibuat dan diterbitkan berdasarkan bukti-bukti yang dibenarkan menurut peraturan perundangan ;-----
  4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ;-----
- Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;-----

Menimbang, terhadap Jawaban pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi, pihak Penggugat telah mengajukan **Replik** secara tertulis tertanggal 29 September 2015 ;-----

Menimbang, terhadap Replik yang diajukan oleh pihak Penggugat, pihak Tergugat dan pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan **Duplik** masing-masing tertanggal 06 Oktober 2015 ;-----

Menimbang,...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, pihak

Penggugat mengajukan 43 (empat puluh tiga) bukti surat berupa fotokopi surat yang diberi meterai cukup, telah diperiksa dan dicocokkan dengan asli atau fotokopinya yang diberi tanda P-1 s/d P-43, bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :-----

1. Bukti P-1 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur No. 00468, tanggal 19-05-2010, tercatat atas nama PT.Cipaganti Asia Perkasa (sesuai dengan fotokopinya);-----
2. Bukti P-2 : Fotokopi Salinan Risalah Lelang No. 153/2015, tertanggal 22 April 2015 (sesuai dengan fotokopinya); -----
3. Bukti P-3 : Fotokopi Surat Nomor : 018/CAP/2015/LGL tertanggal 26 Maret 2015, perihal permohonan pemblokiran Sertipikat (sesuai dengan fotokopinya); -----
4. Bukti P-4 : Fotokopi Surat Nomor : 2388/13-51.03/III/2015, tertanggal 26 Maret 2015, perihal Pemberitahuan Pemblokiran (sesuai dengan fotokopinya); -----
5. Bukti P-5 : Fotokopi surat Permohonan Pemblokiran tertanggal 06 April 2015 sesuai dengan aslinya); -----
6. Bukti P-6 : Fotokopi Surat Nomor: 69/Permohonan/Biro Hukum ADBDA/III/2015, tertanggal 31 Maret 2015 (sesuai dengan fotokopinya); --
7. Bukti P-7 : Fotokopi Surat Gugatan yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung dengan Nomor: 155/PDT.G/2015.Bdg, tertanggal 31 Maret 2015 (sesuai dengan fotokopinya); -----
8. Bukti P-8 : Fotokopi Surat Nomor: 75/Keberatan/Biro Hukum ADBDA/IV/2015, tertanggal 13 April 2015, perihal keberatan terhadap pelaksanaan lelang (sesuai dengan fotokopinya); -----
9. Bukti P-9 : Fotokopi Surat Nomor : 89/Himbauan & Peringatan/Biro Hukum ADBDA/V/2015, perihal Himbauan dan Peringatan Untuk Tidak

Membantu...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membantu Proses Peralihan Hak dan Permohonan Pemblokiran  
Sehubungan Ada Perkara di Pengadilan Negeri Denpasar (sesuai  
dengan fotokopinya); -----

10. Bukti P-10 : Fotokopi Risalah Panggilan *Aanmaning* Nomor : 04/PDT.EKS.RIIL/  
2015/PN.DPS, tertanggal 13 Juni 2015 (sesuai dengan aslinya); ---

11. Bukti P-11 : Fotokopi Surat Nomor: 98/PP.Eks./Biro Hkm.ADBDA/VI/2015  
tanggal 23 Juni 2015, perihal: Permohonan untuk menanggihkan  
Eksekusi Pelaksanaan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar  
Nomor: 04/PDT.EKS.RIIL/2015/PN.DPS. tanggal 13 Juni 2015 dan  
Penangguhan Penetapan Eksekusi Lanjutan Lainnya beserta  
seluruh turunannya yang mendasarkan atasnya, dengan tanda  
terima berupa stempel dari Pengadilan Negeri Denpasar (sesuai  
dengan fotokopinya); -----

12. Bukti P-12 : Fotokopi Surat Nomor: 98/PP.Eks./Biro Hkm.ADBDA/VI/2015  
tanggal 23 Juni 2015, Perihal: Permohonan untuk menanggihkan  
Eksekusi Pelaksanaan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar  
Nomor: 04/PDT.EKS.RIIL/2015/PN.DPS. tanggal 13 Juni 2015 dan  
Penangguhan Penetapan Eksekusi Lanjutan Lainnya beserta  
seluruh turunannya yang mendasarkan atasnya, dengan tanda  
terima berupa stempel dari Pengadilan Tinggi Denpasar (sesuai  
dengan fotokopinya); -----

13. Bukti P-13 : Fotokopi Surat Nomor : 98/PP.Eks./Biro Hkm.ADBDA/VI/2015  
tanggal 23 Juni 2015, Perihal Permohonan untuk menanggihkan  
Eksekusi Pelaksanaan Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar  
Nomor: 04/PDT.EKS.RIIL/2015/PN.DPS. tanggal 13 Juni 2015 dan  
Penangguhan Penetapan Eksekusi Lanjutan Lainnya beserta  
seluruh turunannya yang mendasarkan atasnya, dengan tanda  
terima berupa stempel dari Kantor Wilayah BPN RI Provinsi Bali  
(sesuai dengan fotokopinya); -----

14. Bukti...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bukti P-14 : Fotokopi Risalah Panggilan *Aanmaning* Nomor: 04/PDT. Eks.Riil/2015/PN.Dps, tertanggal 06 Juli 2015 (sesuai dengan aslinya) ; ----
15. Bukti P-15 : Fotokopi Surat Nomor : 103/PP.Eks./Biro Hkm.ADBDA/VII/2015, tanggal 06 Juli 2015, perihal Keberatan atas Pelaksanaan Eksekusi Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 04/PDT.EKS.RIIL/2015/PN.DPS, tanggal 06 Juli 2015 beserta seluruh turunannya yang mendasarkan atasnya (sesuai dengan fotokopinya) ; -----
16. Bukti P-16 : Fotokopi Surat Nomor : 111/Perm/Biro Hkm.ADBDA/VII/2015, tertanggal 29 Juli 2015, perihal : Permohonan Informasi Status Tanah (sesuai dengan fotokopinya) ; -----
17. Bukti P-17 : Fotokopi Surat Nomor: 5130/ 14-51.03/ VIII/ 2015, tertanggal 5 Agustus 2015, perihal: Permohonan Informasi Status Tanah (sesuai dengan aslinya) ; -----
18. Bukti P-18 : Fotokopi Surat Gugatan Register Nomor : 355/PDT/G/2015/PN.Dps, tertanggal 12 Mei 2015 ( sesuai dengan fotokopinya) ; ----
19. Bukti P-19 : Fotokopi Surat Permohonan PKPU Nomor: 03/PKPU/2015/PN.Niaga SBY, tertanggal 09 April 2015, perihal : Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) terhadap PT. Cipaganti Asia Perkasa(sesuai dengan foto copy) ; -----
20. Bukti P-20 : Fotokopi Putusan Nomor : 03/PKPU/2015/PN.Niaga.Sby tanggal 26 Mei 2015 (sesuai dengan fotokopinya) ; -----
21. Bukti P-21 : Fotokopi Putusan Pengesahan Perdamaian (Homologasi) Nomor: 21/Pdt.Sus/PKPU/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 23 Juli 2014 (sesuai turunan aslinya) ; -----
22. Bukti P-22 : Fotokopi Surat Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: W24.U1/4105/HK.02/9/2015 tertanggal 17 September 2015, perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Riil (sesuai dengan fotokopinya) ; -----
23. Bukti...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bukti P-23 : Fotokopi Surat Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 04/Pdt.Eks. Riil/2015/PN.Dps. Jo. No.: 904/Pdt.Del/2015/PN.Bdg. mengenai Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi (sesuai dengan aslinya) ; -----
24. Bukti P-24 : Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 134/PP.Eks/Biro Hkm.ADBDA/IX/2015 tanggal 26 September 2015, perihal : Keberatan Atas Pelaksanaan Eksekusi Riil, sebagaimana Surat Nomor : 04/Pdt.Eks.Riil/2015/PN.Dps. Dalam Perkara antara PT. Central Bali Properta sebagai Pemohon Eksekusi Lawan PT. Cipaganti Asia Perkasa sebagai Termohon Eksekusi, beserta seluruh turunannya yang mendasarkan atasnya ( sesuai dengan fotokopinya) ; -----
25. Bukti P-25 : Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 134/PP.Eks/Biro Hkm.ADBDA/IX/2015 tanggal 26 September 2015, perihal : Keberatan Atas Pelaksanaan Eksekusi Riil sebagaimana Surat Nomor : 04/Pdt.Eks.Riil/2015/PN.DPS Dalam Perkara Antara PT. Central Bali Properta sebagai Pemohon Eksekusi Lawan PT. Cipaganti Asia Perkasa sebagai Termohon Eksekusi beserta seluruh turunannya yang mendasarkan atasnya ( sesuai dengan fotokopinya) ; -----
26. Bukti P-26 : Fotokopi Surat dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Ketua Komisi Nasional Hak Asasi Manusia RI Nomor: 136/Permohonan/Biro/Hkm.ADBDA/IX/2015, tertanggal 26 September 2015 Perihal: Mohon Perlindungan Hukum (sesuai dengan fotokopinya);-----
27. Bukti P- 27 : Fotokopi Surat dari Penggugat (Dony E.P Wibisono) kepada Ketua Mahkamah Agung RI Nomor : 01/Eks-Wib/IX-2015, tertanggal 22 September 2015, perihal : Permohonan Perlindungan Hukum dan Permohonan Fatwa Mahkamah Agung atas Penetapan Ketua Pengadilan...

#### 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 Negeri Denpasar Sebagaimana Surat Penetapan No. 04/PDT.EKS.RIIL/2015/PN.DPS tanggal 13 Juni 2015 (sesuai dengan fotokopinya) ; -----

28. Bukti P-28 : Fotokopi Surat dari Mitra Koperasi Cipaganti kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar, Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar dan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor: 01/SEK/IX/KIMU/15, perihal: Keberatan atas Pelaksanaan Eksekusi Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar No. 04/PDT.EKS.RIIL/2015/PN.DPS, Dalam perkara PT. Central Bali Properta sebagai Pemohon Eksekusi lawan PT. Cipaganti Asia Perkasa sebagai Termohon Eksekusi (sesuai dengan fotokopinya) ; -----
29. Bukti P-29 : Fotokopi Tanda Pembayaran Permohonan Blokir Sertipikat HGB 00039-Legian dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (sesuai dengan aslinya) ; -----
30. Bukti P-30 : Fotokopi Surat dari Tito Ronald Mikael Panjaitan, S.H. selaku Pengurus PT. Cipaganti Asia Perkasa (dalam PKPU) kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 03F/P-CAP/PKPU/VI/2015, tertanggal 17 Juni 2015, perihal: Permohonan Penangguhan *Aanmaning* Nomor: 04/PDT.EKS. RIIL/2015/PN.DPS (sesuai dengan fotokopinya) ; -----
31. Bukti P-31 : Fotokopi Surat dari Komite Investasi Usaha (KIMU) Cipaganti kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 15/SEK/VII/KIMU/15, tertanggal 29 Juli 2015, perihal: permohonan Keberatan Atas Nilai Lelang Hotel Legian Bali (sesuai dengan aslinya) ; -----
32. Bukti P-32 : Fotokopi Surat Penetapan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 04/Pdt.Eks.Riil/2015/PN.DPS, tertanggal 11 Juni 2015 (sesuai dengan fotokopinya) ; -----
33. Bukti P-33 : Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Dony E.P. Wibisono, tertanggal 22 April 2015 (sesuai dengan aslinya) ; -----

34. Bukti...

#### 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

34. Bukti P-34 : Fotokopi Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor : AHU-22763.AH.01.01.Tahun 2012 , tanggal 30 April 2012 tentang Pengesahan Badan Hukum Perseroan atas nama PT. Cipaganti Asia Perkasa (sesuai dengan fotokopinya) ; -----
35. Bukti P-35 : Fotokopi Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tanggal 07/5-2013 Nomor 37 perihal Pengumuman Perseroan Terbatas atas nama PT. Cipaganti Asia Perkasa (sesuai dengan tanda leges Notaris) ; -----
36. Bukti P-36 : Fotokopi tanda *print out* (cetak) dari situs: www.rumah123.com, hal: Properti Hotel Cipaganti Legian telah dijual *online* oleh PT. Central Bali Properta ( sesuai dengan print) ; -----
37. Bukti P-37 : Fotokopi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor: 146/2015, tertanggal 3 Agustus 2015 (sesuai dengan aslinya) ; -----
38. Bukti P-38 : Fotokopi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (sesuai dengan print); -----
39. Bukti P-39 : Fotokopi *print out* (cetak) warna Foto Spanduk yang dipasang oleh PT. Central Bali Properta (sesuai cetak print) ; -----
40. Bukti P-40 : Fotokopi Surat dari Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: W24.U1/4346/HK.02/10/2015, tertanggal 20 Oktober 2015, perihal: Pemberitahuan Pelaksanaan Eksekusi Riil (sesuai dengan aslinya);
41. Bukti P-41 : Fotokopi Kwitansi Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) panjar gugatan di Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung (sesuai dengan aslinya) ; -----
42. Bukti P-42 : Fotokopi Slip Penyetoran pada BRI Cabang Bandung untuk pembayaran panjar gugatan di Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung (sesuai dengan aslinya) ;-----
43. Bukti P-43 : Fotokopi Kwitansi Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) untuk pembayaran gugatan Pada Pengadilan Negeri Denpasar Nomor Register : 355/PDT/G/2015/PN.Dps. (sesuai dengan aslinya) ; -----

Menimbang...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, pihak Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang Saksi fakta dan 1(satu) orang Ahli yang menerangkan dibawah sumpah :-----

**1. SAKSI NANANG MARDIONO**, yang menerangkan sebagai berikut :-----

- Bahwa Saksi mengatakan tidak kenal, tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat/kuasa Penggugat maupun Tergugat dan kuasa Tergugat ;-----
  - Bahwa Saksi mengatakan dihadirkan sebagai Saksi untuk menerangkan berkaitan dengan sengketa yaitu sebelum adanya sengketa yang terjadi peralihan hak, ada sengketa mengenai SHGB, ini sebelumnya sudah saksi ketahui ;-----
  - Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 39/Kelurahan legian, Surat Ukur : 00468/2010, tanggal 19 Mei 2010, Luas 1.390 m<sup>2</sup> ;-----
  - Bahwa Saksi mengetahui Lokasi objek sengketa dan di lokasi objek sengketa itu adalah Hotel;-----
  - Bahwa Saksi mengetahui nama Hotel itu adalah PT. Cipaganti Legian Hotel bertempat di Jalan Bunut Sari ;-----
  - Bahwa jarak tempat tinggal Saksi dengan Hotel Cipaganti Legian kira-kira 15 KM ; -
  - Bahwa saksi mengetahui ada sengketa dari Bapak Donny, karena Bapak Donny adalah temannya ;-----
  - Bahwa Saksi mengatakan Bapak Donny adalah pemilik dan Direktur PT. Cipaganti Asia Perkasa ;-----
  - Bahwa Saksi mengetahui dari Bapak Donny bahwa pemilik Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 39/Kelurahan legian, Surat Ukur : 00468/2010, tanggal 19 Mei 2010, Luas 1.390 m<sup>2</sup> adalah PT. Cipaganti Asia Perkasa sebelum beralih nama PT. Central Bali Properta ;-----
  - Bahwa Saksi mengetahui peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 39/Kelurahan legian, Surat Ukur : 00468/2010, tanggal 19 Mei 2010, dengan Luas 1.390 m<sup>2</sup> dari lelang karena masalah perdata ;-----
- Bahwa...



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui adanya lelang dari ceritanya saja, tidak tahu mengenai proses lelang tersebut dan sebagai pemenangnya adalah PT. Central Bali Properta;
- Bahwa Saksi mengatakan penyebab adanya pelelangan adalah karena kredit macet (Cessie) tetapi saksi tidak tahu siapa yang mengalami kredit macet ;-----
- Bahwa Saksi pernah mendengar PT. Cipaganti Asia Perkasa dipailitkan, tetapi Saksi tidak mengetahui mengapa dipailitkan ; -----
- Bahwa Saksi mengatakan tidak tahu dasar dilaksanakan lelang dan Saksi tidak mengikuti jalannya lelang ;-----
- Bahwa Saksi mengatakan PT. Cipaganti Asia Perkasa ada sengketa sejak mengajukan gugatan di PN Bandung tetapi saksi tidak ingat tanggalnya ;-----
- Bahwa Saksi juga tahu PT. Cipaganti Asia Perkasa mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar ;-----
- Bahwa Saksi mengatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 39/Kelurahan legian, Surat Ukur : 00468/2010, tanggal 19 Mei 2010, Luas 1.390 m<sup>2</sup> beralih dari PT. Cipaganti Asia Perkasa ke PT. Central Bali Properta pada bulan April ;-----
- Bahwa Saksi mengetahui dari Bapak Donny, PT. Cipaganti Asia Perkasa ada perkara dengan dengan pihak-pihak terkait seperti PT. Njono ;-----
- Bahwa Saksi mengatakan perkara yang muncul terlebih dahulu adalah perdata setelah itu baru dilaksanakan lelang ;-----
- Bahwa Saksi mengatakan ada 3 (tiga) keberatan yang diajukan oleh PT. Cipaganti Asia Perkasa yaitu keberatan tertulis, mengajukan gugatan dan blokir, hal ini saksi ketahui karena ditunjukkan oleh Bapak Donny ;-----
- Bahwa Saksi mengatakan, PT. Cipaganti Asia Perkasa mengajukan blokir kepada Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Badung ;-----
- Bahwa Saksi mengatakan yang menguasai tanah dan bangunan di atas tanah sengketa adalah PT. Central Bali Properta karena menang lelang dan Saksi mengetahuinya pada bulan Oktober ;-----

- Bahwa...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengatakan kenal dengan Bapak Donny sudah 15 Tahun ;-----
- Bahwa Saksi setelah diperlihatkan bukti P-4 oleh Majelis Hakim, Saksi mengatakan pernah ditunjukkan bukti P-4 oleh Bapak Donny ;-----
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa bukti P-1 adalah tentang SHGB ;-----
- Bahwa Saksi mengatakan bukti P-6 adalah tentang pemblokiran tanah yang diajukan oleh PT. Cipaganti Asia Perkasa ;-----
- Bahwa Saksi membenarkan setelah diperlihatkan Bukti P-7 dan bukti P-18 terkait dengan gugatan perdata ;-----
- Bahwa Saksi mengatakan SHGB yang telah beralih hak ditunjukkan oleh Bapak Donny setelah Bapak Donny mengurus di Bandung ;-----
- Bahwa Saksi mengatakan ditunjukkan fotokopinya ;-----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui yang menerbitkan SHGB peralihan hak dari PT. Cipaganti Asia Perkasa ke PT. Central Bali Properta ;-----
- Bahwa pada waktu diadakan blokir Saksi mengatakan tidak tahu, apakah Sertipikat Hak Guna Bangunan sudah terbit atau belum ;-----
- Bahwa Saksi mengatakan pada waktu peralihan hak mengenai SHGB ini ada sengketa yaitu sudah diadakan blokir tetapi tetap dibalik nama ;-----
- Bahwa Saksi mengatakan adanya gugatan di PN Bandung karena ditunjukkan Fotokopinya oleh Bapak Donny dan saksi mengatakan telah membacanya dari halaman 1 (satu) sampai akhir, ada tandatangannya dan tidak ingat apakah isinya setempel basah ;-----
- Bahwa Saksi mengatakan tidak ingat mengenai Surat Gugatan tersebut diperlihatkan sebelum atau sesudah didaftarkan dan mengatakan tidak ingat apakah ada nomornya atau belum ;-----
- Bahwa Saksi mengatakan pihaknya adalah PT. Cipaganti Asia Perkasa, PT. Njono Arta Jaya Abadi, BPN Kabupaten Badung ;-----
- Bahwa Saksi mengetahui PT. Cipaganti Asia Perkasa ada kredit macet kepada Bank CIMB Niaga Bandung ;-----

- Bahwa...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah ditunjukkan Surat-surat permohonan blokir oleh Majelis Hakim, Saksi mengatakan hanya ditunjukkan satu saja permohonan blokir yang diajukan oleh Bapak Donny ; -----
- Bahwa Saksi mengatakan ditunjukkan Bukti P-4 namun tidak membacanya dan juga ditunjukkan bukti P-3 ; -----
- Bahwa saksi mengatakan tidak tahu pemilik PT. Cipaganti Asia Perkasa ; -----
- Bahwa Saksi mengatakan selain Bapak Donny ada Bapak Andi yang mengurus PT. Cipaganti Asia Perkasa, tetapi Saksi tidak mengetahui kedudukan Bapak Andi dalam PT. Cipaganti Asia Perkasa ; -----

## 2. AHLI Prof. Dr. I WAYAN PARSA, SH.,M.Hum, yang menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa Ahli memiliki keahlian di bidang Hukum Administrasi ; -----
- Bahwa Ahli memberikan pendapat secara teoritis dan berdasarkan hukum positif. Secara teoritis mengenai keabsahan Keputusan Tata Usaha Negara sehubungan dengan peralihan hak SHGB ini ada beberapa persyaratan, yaitu: pertama dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan, kedua tidak boleh ada cacat yuridis dalam penerbitan SHGB ini, ketiga diterbitkan sesuai prosedur dan keempat tidak ada penyimpangan antara isi tujuan diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara itu sesuai dengan peraturan dasarnya. Kemudian secara teoritis Ahli juga mengikuti pendapat Philipus M. Hadjon. Menurut Hadjon ada tiga hal yang harus dipenuhi agar suatu keputusan sah menurut hukum, yaitu : kewenangan, prosedur dan substansi. Kalau ketiganya itu dipenuhi maka sah. Kemudian kaitannya dengan hukum positif, yaitu dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang sudah mengalami beberapa kali perubahan, salah satunya dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, dalam pasal 53 ayat (2), alasan yang digunakan untuk mengajukan gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Karena...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karena itu secara *acontrario*, sepanjang Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga tidak bertentangan dengan asas-asas pemerintahan yang baik, maka sah. Terkait dengan diterbitkannya SHGB ini yang dilakukan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, bahwa tanah tersebut adalah dalam sengketa, kemudian Ahli tadi mendengar ada prosedur yang sudah dilakukan, misalnya ada permohonan blokir dan sebagainya, namun oleh Pejabat Tata Usaha Negara diabaikan. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur bahwa Pejabat tata Usaha Negara harus menolak apabila masih ada sengketa ;-----

- Bahwa menurut pendapat Ahli terhadap SHGB Nomor 39/Kelurahan Legian yang sudah beralih nama menjadi PT. Central Bali Properta, menurut ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, baik secara teoritis maupun hukum positif, ada hal-hal yang tidak terpenuhi sehingga tidak sah ;-----
- Bahwa Ahli mengatakan sehubungan dengan sengketa ini dari aspek prosedural Pejabat Tata Usaha Negara tidak sesuai prosedur yang diatur dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ; -----
- Bahwa Ahli mengatakan sehubungan dengan sengketa ini, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 45 ayat (1) huruf e, adalah salah satu bentuk peraturan perundang-undangan yang dilanggar, kemudian asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah asas kepastian hukum, asas proporsionalitas dan asas profesionalitas ; -----
- Bahwa Ahli berpendapat apabila Keputusan Tata Usaha Negara tidak sah, secara teoritis akibat hukum ini bisa berupa batal, dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Terkait dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan ini menurut pendapat ahli akibat hukumnya dapat dibatalkan ; -----
- Bahwa menurut pendapat Ahli yang berwenang membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara adalah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara ; -----
- Bahwa menurut Pendapat Ahli keputusan pendaftaran peralihan hak atas tanah dalam sertipikat ini termasuk dalam kategori keputusan konstitutif karena menimbulkan...

#### 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

menimbulkan akibat hukum baru, yaitu hak dan kewajiban baru bagi pemegang keputusan. Sementara keputusan deklaratif itu hanya menyatakan saja ; -----

- Bahwa menurut pendapat Ahli, pendaftaran peralihan hak termasuk dalam kategori Keputusan Tata Usaha Negara ; -----
- Bahwa menurut pendapat Ahli, pihak yang memiliki *legal standing* atau yang berkapasitas hukum untuk mengajukan permohonan blokir adalah pihak yang mempunyai kepentingan saja, dalam hal ini mereka yang merasa dirugikan ;-----
- Bahwa dalam hal pihak yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak tidak diikutkan menjadi pihak dalam gugatan yang menjadi dasar permohonan blokir, namun pihak Kantor Pertanahan dijadikan salah satu pihak, menurut Ahli permohonan blokir yang seperti ini dapat diterima secara hukum ; -----
- Menurut pendapat Ahli, Kantor Pertanahan tidak dibenarkan secara hukum melakukan pendaftaran peralihan hak apabila sengketa di pengadilan masih berjalan, meskipun pendaftaran blokir yang diajukan telah melewati 30 (tiga puluh) hari dan tidak ada sita jaminan atau skorsing dari pengadilan ; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya pihak Tergugat mengajukan 3 (tiga) bukti surat berupa fotokopi Surat yang diberi meterai cukup dan dilegalisir serta telah dicocokkan dengan asli dan fotokopinya yang diberi tanda T-1 s/d T-3 , bukti surat tersebut adalah sebagai berikut :-----

1. Bukti T-1 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 39/Legian atas nama PT. Central Bali Properta di Kota Surabaya luas. 1390 m<sup>2</sup> (sesuai dengan aslinya) ; -----
2. Bukti T-2 : Fotokopi Gambar Situasi Nomor: 00468/2010, tanggal 19-05-2010 seluas 1390 m<sup>2</sup> (sesuai dengan aslinya) ; -----
3. Bukti T-3 : Fotokopi Surat Nomor 17/RLP/PERM/IV/2015 tanggal 28 April 2015 perihal permohonan pemblokiran terhadap SHGB Nomor: 39/Legian atas nama PT. Central Bali Properta berkedudukan di Kota Surabaya (sesuai dengan aslinya) ; -----

Menimbang...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat untuk mengajukan saksi, akan tetapi pihak Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mengajukan saksi dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya pihak Tergugat II Intervensi mengajukan 8 (delapan) bukti surat berupa fotokopi surat yang diberi meterai cukup, yang telah dicocokkan dengan asli atau fotokopinya yang diberi tanda T.II Intv-1 s/d T.II Intv-8 , bukti surat tersebut adalah sebagai berikut : -----

1. Bukti T.II Intv-1 : Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 39/Kel. Legian, Surat Ukur No. 00468/2010 tanggal 19-5-2010, Luas Tanah : 1.390 M<sup>2</sup>, tercatat atas nama: PT. Central Bali Properta (sesuai dengan fotokopinya) ;-----
2. Bukti T.II Intv- 2 : Fotokopi Salinan Risalah Lelang Nomor: 153/2015 tanggal 22-4-2015 diterbitkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (sesuai dengan aslinya) ; ----
3. Bukti T.II Intv-3 : Fotokopi Daftar Hadir Lelang, Rabu, 22 April 2015, Tempat Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar (sesuai dengan fotokopinya) ;-----
4. Bukti T.II Intv-4 : Fotokopi Penetapan No. 04/Pdt.Eks/RIIL/2015/PN.DPS., tanggal. 14-09-2015 (sesuai dengan fotokopinya) ; -----
5. Bukti T.II-Intv- 5 : Fotokopi Berita Acara Ekskusi Nomor: 04/Pdt.Eks/RIIL/2015/PN.DPS., tanggal 29-09-2015 (sesuai dengan fotokopinya) ; -----
6. Bukti T.II Intv-6 : Fotokopi Surat Pernyataan tanggal 29-09-2015, dibuat oleh Christo Imanuel Dugus, S.H., M.Hum., selaku Kuasa Manajemen (sesuai dengan fotokopinya) ; -----
7. Bukti T.II Intv-7 : Fotokopi Putusan Nomor: 03/PKPU/2015/PN. NIAGA.SBY tanggal 08 Oktober 2015 dengan Surat Pengantar Nomor W14/UI/7625/Niaga/X/2015, tanggal 16 Oktober 2015,

perihal...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perihal: Pemberitahuan Penyerahan Salinan Putusan  
(sesuai dengan fotokopinya); -----

8. Bukti T.II Intv-8 : Fotokopi Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 03/PKPU/2015/PN.NIAGA.SBY tanggal 08 Oktober 2015 (halman 1 s.d. 7) beserta Surat Nomor: W14/ UI/ 8113/ Niaga/ X/ 2015, tertanggal 26 Oktober 2015, perihal: Ralat Pemberitahuan Penyerahan Salinan Putusan (sesuai dengan salinan aslinya);-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat II Intervensi untuk mengajukan saksi, akan tetapi pihak Tergugat II Intervensi tidak menggunakan haknya untuk mengajukan Saksi ;-----

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 10 Desember 2015, akan tetapi pihak Tergugat tidak menggunakan haknya untuk menyampaikan Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk jelas dan singkatnya putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara sidang dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa baik Penggugat, Tergugat maupun Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan hal-hal lain lagi dan selanjutnya mohon Putusan ;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat sebagaimana terurai dalam duduknya perkara tersebut di atas ;-----

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

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor: 00468/2010, tanggal 19 Mei 2010, Luas 1.390 m<sup>2</sup>, terdaftar atas nama PT. Central Bali Properta (vide Bukti T-1 = Bukti T.II Intv-1 dan Bukti P-1) ;-----

Menimbang...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil PT. Central Bali Properta dan atas panggilan tersebut pada tanggal 19 Agustus 2015, pihak ketiga atas nama PT. Central Bali Properta yang diwakili oleh Slamet Suryono, S.H., selaku Kuasa Hukumnya menyatakan akan masuk sebagai pihak dalam perkara Nomor : 19/G/2015/PTUN.Dps. ;-----

Menimbang, bahwa atas permohonan dari pihak ketiga tersebut, Majelis Hakim telah menetapkan PT. Central Bali Properta sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara Nomor: 19/G/2015/PTUN.Dps. melalui Putusan Sela tertanggal 16 September 2015. ;-----

Menimbang, bahwa di samping itu Perkumpulan Komite Investasi Mitra Usaha (KIMU) pada tanggal 20 Oktober 2015 telah pula mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak Penggugat Intervensi, akan tetapi berdasarkan Putusan Sela Nomor : 19/G/2015/PTUN.Dps., tertanggal 12 Nopember 2015, Pengadilan telah menolak Permohonan Perkumpulan Komite Investasi Mitra Usaha (KIMU) untuk masuk sebagai Pihak Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan **Jawabannya** masing-masing tertanggal 22 September 2015, yang mana di dalam Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut termuat adanya eksepsi, sehingga dengan demikian sebelum mempertimbangkan pokok sengketa, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangan eksepsi-eksepsi yang dimaksud, dengan sistematika pertimbangan hukum yang secara berturut-turut sebagaimana terurai dibawah ini :-----

## I. DALAM EKSEPSI ;-----

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

1. Eksepsi...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan, yaitu :-----

Bahwa yang menjadi objek gugatan adalah menyangkut kepemilikan hak atas tanah antara Penggugat dengan PT. Central Bali Properta sebagai pemegang Hak Guna Bangunan Objek Sengketa. Dengan demikian yang berwenang mengadili adalah peradilan umum, bukan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar (vide Jawaban Tergugat huruf A dan Jawaban Tergugat II Intervensi angka 2 huruf c) ;--

2. Eksepsi Lain-Lain, yaitu ;-----

- a. Gugatan Penggugat Lewat Waktu ;-----

Bahwa Saudara Donny E. P. Wibisono selaku Direktur PT. Cipaganti Asia Perkasa telah mengetahui secara pasti bahwa Sertipikat Objek Sengketa pasti akan dibalik nama menjadi milik PT. Central Bali Properta, oleh karena Saudara Donny E.P. Wibisono hadir pada saat pelaksanaan lelang di Kantor Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Denpasar pada tanggal 22 April 2015, di mana dalam lelang tersebut Tergugat II Intervensi dinyatakan sebagai pemenang lelang dan kemudian untuk memperkuat haknya dilakukan balik nama Sertipikat Objek Sengketa atas nama Tergugat II Intervensi oleh Tergugat pada tanggal 12 Mei 2015. Oleh karena balik nama telah terdaftar pada tanggal 12 Mei 2015 atau telah 92 (Sembilan puluh dua) hari sebelum gugatan Penggugat didaftarkan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara gugatan Penggugat telah lewat waktu (vide Jawaban Tergugat II Intervensi angka 1) ;-----

- b. Gugatan *Obscuur Libell* ;-----

Bahwa argument atau dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam posita dan apa yang dituntut untuk diputus oleh Majelis Hakim adalah hal yang saling berbeda, sehingga harus dinyatakan kabur atau tidak jelas (vide Jawaban Tergugat II Intervensi angka 2) ;-----

- c. Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing* Mutlak ;-----

Bahwa...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan catatan dalam Sertipikat Objek Sengketa, sejak dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 72 tertanggal 17 Desember 2012,

Penggugat tidak tercatat sebagai pemilik, kecuali memiliki hak tanggungan yang harus diselesaikan kewajibannya dan ternyata tidak dapat terselesaikan.

Dengan demikian demi hukum kepentingan Penggugat telah gugur dan tidak memiliki kepentingan langsung sebagaimana dipersyaratkan oleh Pasal 53

ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

(vide Jawaban Tergugat II Intervensi angka 3) ;-----

Menimbang, bahwa untuk tidak mengulangi hal yang sama, maka terhadap dalil-dalil dalam eksepsi dan dalil-dalil dalam bantahan atas eksepsi selengkapny tidak perlu diuraikan lagi oleh karena telah termuat secara lengkap dalam duduk perkara tersebut di atas ;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut di atas Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut :-----

## 1. Eksepsi Tentang Kewenangan Absolut Pengadilan ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan Tata Usaha Negara diberikan kewenangan absolut untuk memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara di tingkat pertama. Dalam 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, diatur ruang lingkup sengketa tata usaha negara, yaitu 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. Dengan demikian keberadaan atau terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara adalah

merupakan...

### 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

merupakan *condition sine quanon* bagi adanya sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa dalam 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, diberikan kriteria terhadap suatu keputusan (*beschikking*) yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagai berikut : “Keputusan Tata Usaha Negara adalah: Suatu penetapan tertulis; Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara; Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku; Bersifat konkret, individual, dan final, serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, ruang lingkup Keputusan Tata Usaha Negara di atas mengalami perluasan sehingga harus dimaknai pula sebagai:

- Penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan factual ;-----
- Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya ;-----
- Berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB ;-----
- Bersifat final dalam arti lebih luas ;-----
- Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau ;-----
- Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat ;-----

Menimbang, bahwa unsur-unsur yang menyusun definisi Keputusan Tata Usaha Negara dalam Pasal 1 angka 9 adalah bersifat kumulatif, sehingga kesemua unsur harus terpenuhi. Manakala salah satu unsur saja tidak terpenuhi, maka suatu keputusan tidak dapat dikategorikan sebagai Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama objek sengketa *a quo*, yakni Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor: 00468/2010, tanggal 19 Mei 2010, Luas 1.390 m<sup>2</sup>, terdaftar atas

nama...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama PT. Central Bali Properta, dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok permasalahan atau *objectum litis* dalam sengketa *a quo* adalah menyangkut keabsahan pendaftaran peralihan atau balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Objek Sengketa, sebagai tanda bukti hak atas tanah Tergugat II Intervensi dari pemegang hak sebelumnya atas nama Penggugat. Hal mana adalah sesuai dengan pokok perselisihan yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa Sertipikat Objek Sengketa *a quo* adalah termasuk dalam kategori Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, dengan pertimbangan bahwa objek sengketa dan pendaftaran peralihannya tersebut adalah merupakan penetapan tertulis yang diterbitkan oleh pejabat tata usaha negara, dalam hal ini adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, berisi tindakan hukum dibidang tata usaha negara berupa penerbitan tanda bukti hak atas tanah, baik data fisik maupun data yuridisnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga merupakan tindakan hukum konkret Tergugat, yang diterbitkan peralihannya atas nama PT. Central Bali Properta, serta telah menimbulkan akibat hukum berupa pencatatan pemegang hak baru sejak tanggal 12 Mei 2015 ;-----

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama, Majelis Hakim juga berpendapat bahwa sertipikat objek sengketa *a quo* tidak termasuk dalam kategori keputusan yang dikecualikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan tidak pula diterbitkan dalam kondisi sebagaimana diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Dengan demikian Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk mengadili sengketa ini ;-----

Menimbang...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, terhadap dalil eksepsi kompetensi absolut pengadilan yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi terbukti tidak beralasan hukum sehingga harus dinyatakan tidak diterima ;-----

2. Eksepsi Lain-Lain ;-----

a. Gugatan Penggugat Lewat Waktu ;-----

Menimbang, bahwa Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Tata Usaha Negara";--

Menimbang, bahwa Objek Sengketa yang dimohonkan batal atau tidak sah dalam perkara ini terdaftar sebagai pemegang hak atas nama PT. Central Bali Properta. Dengan demikian Penggugat dalam hal ini berkedudukan sebagai pihak ketiga yang tidak dituju oleh Objek Sengketa tersebut. Oleh karena itu penghitungan tenggang waktu pengajuan gugatannya merujuk pada beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu Perkara Nomor : 5 K/TUN/1992, tanggal 21 Januari 1993, *juntis* Yurisprudensi Perkara Nomor : 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994 dan Yurisprudensi Perkara Nomor : 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Mei 2002, yang pada pokoknya memuat kaidah hukum, bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak saat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut;-----

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya pihak Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat baru mengetahui diterbitkannya Objek Sengketa *a quo* pada tanggal 6 Agustus 2015 berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran

Tanah...

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

Tanah Nomor 146/2015 tertanggal 3 Agustus 2015 yang diterbitkan oleh Tergugat (vide Posita nomor 3). Di sisi lain Tergugat II Intervensi membantah dalil Penggugat tersebut dan berargumen bahwa Penggugat sudah mengetahui peristiwa peralihan hak tersebut pada saat Pelelangan di KPKNL Denpasar pada tanggal 22 April 2015, karenanya Penggugat telah mengetahui secara pasti bahwa Sertipikat Objek Sengketa tersebut pasti akan dibaliknama atas nama Tergugat II Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa dengan adanya pertentangan dalil antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi terkait dengan tenggang waktu pengajuan gugatan, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok permasalahan dan perlu dipertimbangkan adalah, apakah Gugatan Penggugat telah lewat waktu atau tidak berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa peristiwa pelelangan di KPKNL Denpasar pada tanggal 22 April 2015, secara hukum adalah peristiwa keperdataan yang sesuai dengan ketentuan Pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus didaftarkan untuk mendapatkan pengakuan peralihan haknya. Namun demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terdapat mekanisme penolakan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak, sehingga tidak semua permohonan yang diajukan pasti dapat dikabulkan oleh Kantor Pertanahan. Lagi pula yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa tata usaha negara adalah tindakan hukum publik dibidang pendaftaran tanah, yang dalam hal ini adalah pendaftaran peralihan haknya. Oleh karena itu pengetahuan Penggugat terhadap peristiwa pelelangan pada tanggal 22 April 2015 tidak dapat dijadikan tolok ukur perhitungan tenggang waktu pengajuan gugatan ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-37 berupa Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 039/Kelurahan Legian...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Legian dan tertulis pula dalam Bukti T-1 berupa Buku Tanah atas Objek Sengketa, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 3 Agustus 2015 Kantor Pertanahan Kabupaten Badung telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas Objek Sengketa Nomor 146/2015 atas permohonan dari R. Wahyono ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Ia mengetahui Objek Sengketa, di mana sebelumnya terdaftar sebagai pemegang hak atas namanya dan kemudian beralih kepada Tergugat II Intervensi pada tanggal 6 Agustus 2015, berdasarkan SKPT Nomor 146/2015. Namun demikian Penggugat tidak membuktikan, baik itu bukti pengiriman ataupun bukti penerimaan, dan lagi pula juga tidak terdapat fakta hukum yang menunjukkan Penggugat baru mengetahui SKPT Nomor 146/2015 tersebut pada tanggal 6 Agustus 2015. Oleh karena itu perhitungan tenggang waktu pengajuan gugatan *a quo* haruslah dihitung sejak SKPT Nomor 146/2015 diterbitkan, yaitu pada tanggal 3 Agustus 2015 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-37 dan Bukti T-1 tersebut, dihubungkan dengan pendaftaran gugatan Penggugat, yang dalam hal ini adalah pada tanggal 12 Agustus 2015, terbukti bahwa gugatan Penggugat tidak melewati tenggang waktu atau masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai daluarsa pengajuan gugatan tidak beralasan hukum, sehingga oleh karenanya harus dinyatakan tidak diterima ;-

b. Gugatan *Obscuur Libell* ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi ukuran suatu gugatan dikatakan memenuhi syarat atau tidak adalah, apakah gugatan itu sudah memenuhi ketentuan Pasal 56 ayat (1) *junto* Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara atau tidak ;-----

Menimbang...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati Surat Gugatan Penggugat,

Majelis Hakim berpendapat bahwa, baik identitas Penggugat/kuasanya serta identitas Tergugat telah ditulis lengkap sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Pasal 56 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Di dalam Surat Gugatan juga telah dimuat alasan-alasan gugatan, yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik yang oleh Penggugat didalilkan telah dilanggar oleh Tergugat dalam penerbitan Objek Sengketa. Di samping itu di dalam Surat Gugatan telah pula dimuat apa yang dituntut oleh Penggugat sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Pasal 53 ayat (1) *junto* Pasal 97 ayat (9) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, menurut Pengadilan syarat-syarat gugatan sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 56 ayat (1) tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah dipenuhi, dengan demikian eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan gugatan penggugat kabur tidaklah beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima ;-----

c. Penggugat Tidak Memiliki *Legal Standing* Mutlak ;-----

Menimbang, bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usahamenyatakan: "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi";-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) tersebut berlakulah *asas no interest no action, poin d'interet poin d'action*, atau tanpa adanya kepentingan, maka tidak ada gugatan. Maksudnya seseorang atau badan...

**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

badan hukum perdata untuk dapat mengajukan gugatan haruslah mempunyai kepentingan yang dirugikan sebagai akibat terbitnya suatu keputusan tata usaha negara. Tanpa adanya kepentingan yang dirugikan akibat terbitnya suatu keputusan tata usaha negara, maka tidak akan melahirkan hak untuk menggugat bagi seseorang atau badan hukum perdata tersebut ;-----

Menimbang, bahwa menurut Indroharto, untuk mengukur ada tidaknya suatu kepentingan, maka harus dapat ditunjukkan bahwa keputusan yang digugat itu merugikan dirinya sendiri secara langsung (Lihat dalam Buku Indroharto, Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara Buku II, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, Tahun 2003, hlm. 38). Kepentingan yang bersifat langsung adalah merupakan kepentingan penggugat sendiri, di mana kepentingan tersebut tidak diperolehnya dari pihak lain. Oleh karena itu, kepentingan seorang Penggugat dalam suatu sengketa tata usaha negara harus berkaitan langsung dengan kerugian yang diakibatkan oleh terbitnya keputusan tata usaha negara, bukan kepentingan yang berada di balik kepentingan pihak lain, baik pihak yang dituju keputusan itu sendiri ataupun pihak ketiga yang dirugikan secara langsung oleh suatu keputusan tata usaha negara ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-1 = Bukti T.II Intv-1 dan Bukti P-1, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa Penggugat adalah pemegang hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Objek Sengketa sebelum beralih kepada Tergugat II Intervensi. Berdasarkan hal tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat adalah termasuk dalam kategori pihak ketiga yang dirugikan secara langsung atas keberadaan objek sengketa *a quo*, karenanya Penggugat memiliki kepentingan atau *legal standing* untuk mengajukan gugatan terhadap objek sengketa *a quo* ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai *legal standing* Penggugat terbukti tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima ;-----

Menimbang...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil eksepsi selebihnya, oleh karena telah masuk dalam dalil pokok perkara, akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan dalam pokok perkara ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi terbukti tidak beralasan hukum dan dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara ;-----

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

Menimbang, bahwa dalam Surat Gugatannya tertanggal 11 Agustus 2015, pihak Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa penerbitan Objek Sengketa *a quo* telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Pasal 45 ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena objek Sertipikat Hak Guna Bangunan *a quo* merupakan objek sengketa di Pengadilan Negeri Denpasar, Pengadilan Negeri Bandung dan Pengadilan Negeri Surabaya. Di samping itu menurut Penggugat penerbitan objek sengketa *a quo* juga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB), khususnya asas kepastian hukum, asas tertib penyelenggaraan negara dan asas profesionalitas ;--

Menimbang, bahwa dalam Surat Jawabannya tertanggal 22 September 2015, pihak Tergugat membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dan pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan objek sengketa tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, dengan alasan bahwa pendaftaran peralihan hak Objek Sengketa didasarkan pada Kutipan Risalah Lelang Nomor 153/2015 tanggal 22 April 2015 ;-----

Menimbang, bahwa dalam Surat Jawabannya tertanggal 22 September 2015, pihak Tergugat II Intervensi juga membantah dalil-dalil gugatan Penggugat dan pada pokoknya mendalilkan bahwa penerbitan Objek Sengketa, yakni pendaftaran peralihan hak Objek Sengketa telah dilaksanakan sesuai undang-undang dan asas-asas umum pemerintahan yang baik ;-----

Menimbang...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, pihak Penggugat telah membantahnya dalam **Replik** tertanggal 29 September 2015 yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatan dan menolak dalil-dalil Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik tersebut, pihak Tergugat telah menanggapi dalam **Dupliknya** tertanggal 6 Oktober 2015, yang pada pokoknya juga menyatakan tetap pada dalil-dalil jawaban dan menolak dalil-dalil gugatan, serta mendalilkan bahwa ketentuan Pasal 45 huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diatur lebih lanjut dalam Pasal 126 dan Pasal 127 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, yang pada pokoknya menyatakan bahwa catatan pemblokiran atas permintaan pihak yang berkepentingan hapus dengan sendirinya dalam tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatannya jika tidak ada status quo atau sita jaminan ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, pihak Tergugat II Intervensi telah menanggapi dalam Dupliknya tertanggal 6 Oktober 2015, yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil-dalil jawaban dan menolak dalil-dalil gugatan Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, pihak Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1 s.d. P-43 beserta 1 (satu) orang Saksi dan 1 (satu) orang Ahli. Sedangkan untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, pihak Tergugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda T-1 s.d. T-3 dan pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti surat bertanda T.II Intv-1 s.d T.II Intv-8 ;-----

Menimbang, bahwa dari uraian jawab-menjawab, pemeriksaan bukti surat dan saksi serta keterangan pihak dipersidangan, ditemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut yaitu :-----

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan tanda bukti hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor :

00468...



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00468/2010, tanggal 19 Mei 2010, Luas 1.390 m<sup>2</sup>, terdaftar atas nama

PT. Cipaganti Asia Perkasa (vide Bukti P-1) ;-----

2. Bahwa pihak Tergugat pada tanggal 12 Mei 2015 telah memproses peralihan hak

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor :

00468/2010, tanggal 19 Mei 2010, Luas 1.390 m<sup>2</sup>, yang semula terdaftar atas nama

PT. Cipaganti Asia Perkasa (vide Bukti T-1 = Bukti T.II Intv-1 dan Bukti T-2) beralih

menjadi atas nama PT. Central Bali Properta berdasarkan Kutipan Risalah Lelang

Nomor 153/2015 tanggal 22 April 2015 yang dibuat oleh Bonifacius Nugroho

Anindhito, S.E. selaku Pejabat Lelang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan

Lelang Denpasar (vide Bukti T.II Intv-2 = P-14) ;-----

3. Bahwa oleh karena terdapat kewajiban pembayaran hutang yang terhenti,

maka PT. Cahaya Putra Mekatama pada tanggal 9 April 2015 mendaftarkan

Permohonan PKPU terhadap PT. Cipaganti Asia Perkasa selaku Termohon di

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara Penundaan

Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dengan register perkara Nomor 03/PKPU/

2015/PN.Niaga. Sby (vide Bukti P-19, P-20, T II Intv. -7 dan T II Intv. -8) ;-----

4. Bahwa pada tanggal 28 April 2015, Saudara Rivai Radiansyah Lubis, S.H. selaku

Kuasa PT. Cahaya Putra Mekatama telah mengajukan permohonan blokir atas

Sertipikat Objek Sengketa melalui Surat Permohonan Blokir Nomor: 17/RLP/

PERM/IV/2015, ditujukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten

Badung (vide Bukti T-3) ;-----

5. Bahwa atas permohonan blokir dari Saudara Rivai Radiansyah Lubis, S.H. tersebut

telah dicatat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dalam Buku Tanah Objek

Sengketa tertanggal 28 April 2015 (vide Bukti T-1) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil

bantahan dari Tergugat dan Tergugat II Intervensi, pemeriksaan bukti-bukti surat dan

saksi, serta kesimpulan dari para pihak, selanjutnya Majelis Hakim akan menguji

keabsahan keputusan objek sengketa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a

dan b...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni apakah benar keputusan Objek Sengketa *a quo* bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ? ;--

Menimbang, bahwa suatu keputusan tata usaha negara secara hukum dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah apabila keputusan tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural/formal, substansial/material, atau dikeluarkan oleh pejabat yang tidak berwenang (vide Penjelasan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara) ;-----

Menimbang, bahwa dari ketiga aspek tersebut Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguji, apakah keputusan objek sengketa diterbitkan oleh pejabat yang berwenang ;-----

Menimbang, bahwa Pasal 31 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa: *"Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertifikat ditetapkan oleh Menteri."* Berdasarkan ketentuan tersebut, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 92 ayat (1) mengatur sebagai berikut :-

(1) *Penandatanganan sertipikat dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, dengan ketentuan bahwa dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan atau dalam rangka melayani permohonan pendaftaran tanah yang bersifat massal Kepala Kantor Pertanahan dapat melimpahkan kewenangan menandatangani sertipikat tersebut kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah ;-----*

(2) *Bentuk, isi dan cara pengisian sertipikat diatur dalam BAB V peraturan ini ;-----*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut dihubungkan dengan Objek Sengketa (vide Bukti T-1 = Bukti T.II Intv-1 dan Bukti P-1), Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat memiliki wewenang untuk menerbitkan Objek Sengketa *a quo* ;-----

Menimbang...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan terkait dengan aspek prosedur penerbitan objek sengketa, sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur sebagai berikut :-----

*(1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :-----*

*a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan ;-----*

*b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) ;-----*

*c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap ;-----*

*d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ;-----*

*e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan ;-----*

*f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau ;-----*

*g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan ;-----*

*(2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu ;-----*

*(3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan ;-----*

Menimbang, bahwa untuk mengatur lebih lanjut Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam pendaftaran peralihan, diberikan delegasi...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delegasi peraturan perundangan kepada Menteri Agraria, sebagaimana diatur dalam Pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut: *"Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun ditetapkan oleh Menteri"*;-----

Menimbang, bahwa terhadap penolakan pendaftaran peralihan dengan alasan tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan, terdapat ketentuan lebih teknis yang mengatur prosedur permohonan dan pencatatan blokir atas Buku Tanah, yaitu sebagaimana diatur Pasal 126 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:-----

- (1) Pihak yang berkepentingan dapat minta dicatat dalam buku tanah bahwa suatu hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun akan dijadikan obyek di gugatan di Pengadilan dengan menyampaikan salinan surat gugatan yang bersangkutan;-----
- (2) Catatan tersebut hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung dari tanggal pencatatan atau apabila pihak yang minta pencatatan telah mencabut permintaannya sebelum waktu tersebut berakhir;-----
- (3) Apabila hakim yang memeriksa perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memerintahkan status quo atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan, maka perintah tersebut dicatat dalam buku tanah;-----
- (4) Catatan mengenai perintah status quo tersebut pada ayat (3) hapus dengan sendirinya dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kecuali apabila diikuti dengan putusan sita jaminan yang salinan resmi dan berita acara eksekusinya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam masa blokir sebagaimana diatur dalam Pasal 126

ayat...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat (2) tersebut, Kantor Pertanahan tidak dibenarkan melakukan tindakan hukum berupa pencatatan atau pendaftaran peralihan hak. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut adalah cacat hukum prosedural sehingga berakibat atau berimplikasi pada dapat dibatalkannya pendaftaran peralihan hak yang telah dilakukan dalam Sertipikat Hak Atas Tanah maupun dalam Buku Tanah oleh Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama bukti-bukti surat yang diajukan para pihak di dalam persidangan, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa pada tanggal 28 April 2015 telah dicatat permohonan blokir dari Saudara Rivai Radiansyah Lubis, S.H. selaku Kuasa Hukum dari PT. Cahaya Putra Mekatama selaku Pemohon PKPU dalam perkara Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang terhadap PT. Cipaganti Asia Perkasa sebagai Termohon PKPU di Pengadilan Niaga Surabaya dengan Nomor Register : 03/PKPU/2015/PN.Niaga.Sby. (vide Bukti T-1, Bukti T-3, Bukti T.II Intv-8, dan Bukti P-20) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-1 dan Bukti T-2 berupa Buku Tanah atas Objek Sengketa, Majelis Hakim memperoleh fakta hukum bahwa pendaftaran peralihan hak Objek Sengketa menjadi atas nama Tergugat II Intervensi dilakukan pada tanggal 12 Mei 2015. Berdasarkan fakta hukum tersebut, terbukti bahwa pendaftaran peralihan hak yang dilakukan Tergugat terhadap Objek Sengketa masih berada dalam masa blokir yang diajukan oleh Saudara Rivai Radiansyah Lubis, S.H. yang tercatat pada tanggal 28 April 2015 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa penerbitan Objek Sengketa *a quo* dalam pendaftaran peralihan haknya terbukti bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga oleh karenanya harus dinyatakan batal ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap permohonan Penundaan Pelaksanaan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19 Mei 2010,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas 1.390 m<sup>2</sup>, terdaftar atas nama PT. Central Bali Properta sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo ;-----

Menimbang, bahwa tolok ukur untuk menguji dapat atau tidak dapat dikabulkannya permohonan penundaan adalah diatur dalam Pasal 67 ayat 4 huruf a dan huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang pada pokoknya menyatakan bahwa permohonan Penundaan Pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan dan tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati fakta-fakta hukum, dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 67 ayat (4) huruf a dan b di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada keadaan yang sangat mendesak dari Penggugat, sehingga terhadap permohonan penundaan tersebut haruslah dinyatakan tidak diterima. Bahwa pada kenyataannya saat ini, tanah dan bangunan di atas Sertipikat Objek Sengketa telah dikuasai secara fisik oleh Tergugat II Intervensi berdasarkan Eksekusi Riil yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Denpasar (vide Bukti P -39, T.II Intv. -5, T.II Intv. -6 dan P-40) ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena surat keputusan Objek Sengketa dinyatakan batal, sesuai dengan ketentuan Pasal 97 ayat (9) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Pengadilan mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara Objek Sengketa atas nama Tergugat II Intervensi dan mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan kembali Sertipikat Objek Sengketa atas nama Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi dihukum untuk membayar

biaya...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya perkara secara tanggung renteng yang besarnya akan ditetapkan dalam amar

Putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terhadap alat-alat bukti lainnya yang tidak dijadikan pertimbangan dalam putusan ini meskipun sah sebagai alat bukti, Pengadilan tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut karena tidak ada relevansinya dengan pokok sengketa akan tetapi tetap dilampirkan dalam berkas perkara ini ;-----

Mengingat, ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta peraturan perundangan dan ketentuan hukum lain yang terkait ;-----

----- **MENGADILI** -----

**DALAM PENUNDAAN** ;-----

Menolak permohonan Penundaan Penggugat ;-----

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

Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat-II Intervensi tidak diterima ;-----

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

2. Menyatakan batal Surat Keputusan Objek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor: 00468/2010, tanggal 19 Mei 2010, Luas 1.390 m<sup>2</sup>, terdaftar atas nama PT. Central Bali Properta ;-----

3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut dan mencoret Surat Keputusan objek sengketa, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor: 00468/2010, tanggal 19 Mei 2010, Luas 1.390 m<sup>2</sup>, terdaftar atas nama PT. Central Bali Properta ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menerbitkan pengganti Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 39/Kelurahan Legian, Surat Ukur Nomor : 00468/2010, tanggal 19 Mei 2010, Luas 1.390 m<sup>2</sup>, terdaftar atas nama PT. Cipaganti Asia Perkasa ;-----
5. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 329.500,- (Tiga Ratus Dua Puluh Sembilan Ribu Lima Ratus Rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada hari **Rabu** tanggal **16 Desember 2015**, oleh kami **Dr. BAMBANG PRIYAMBODO, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **DINI PRATIWI PUJILESTARI, S.H.** dan **HERY ABDUH SASMITO, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **22 Desember 2015**, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan didampingi oleh **Dra. NI NYOMAN MIRAWATI, S.H.**, selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan tanpa dihadiri oleh pihak Tergugat maupun pihak Tergugat II Intervensi.

Hakim Ketua Majelis

Hakim Anggota

**DR. BAMBANG PRIYAMBODO, S.H., M.H.**

**1. DINI PRATIWI PUJILESTARI, S.H.**

**2. HERY ABDUH SASMITO, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti

**Dra. NI NYOMAN MIRAWATI, S.H.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERINCIAN BIAYA PERKARA  
Nomor:19/G/2015/PTUN.Dps.

- |                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| 1. Pendaftaran Gugatan | : Rp. 30.000,-  |
| 2. ATK                 | : Rp. 150.000,- |
| 3. Leges Gugatan       | : Rp. 3.000,-   |
| 4. Biaya Panggilan     | : Rp. 103.500,- |
| 5. Biaya Sumpah/saksi  | : Rp. 20.000,-  |
| 6. Redaksi             | : Rp. 5.000,-   |
| 7. Meterai             | : Rp. 18.500,-  |

----- +

Jumlah : Rp. 329.500,-

(Tiga Ratus Dua Puluh Sembilan Ribu Lima Ratus Rupiah).

#### 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)