



PUTUSAN

Nomor : 108 / B / 2016 / PT.TUN.SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, mengadili dan memutus sengketa pada peradilan tingkat banding, yang bersidang di gedung Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Jalan Ketintang Madya VI Nomor 2 Surabaya 60232, dalam perkara antara: -----

KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN

PROPINSI BALI, berkedudukan di Jalan Kapten Cok Agung Tresna No. 7 Niti Mandala – Denpasar, Bali.

Selanjutnya disebut sebagai; -----

-----**TERGUGAT / PEMBANDING**-----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya;-----

1. **TUGAS DWI PADMA, SH., M.Hum., NIP. : 19621028 198011 1 001**, Jabatan : Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan ; -
2. **I WAYAN MINARTA, a.Ptnh., NIP. : 19620507 198301 1 006**, Jabatan : Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan ;-----
3. **I KETUT JIWA SUCAHYANA, SH., NIP. : 19630104 198903 1 001**, Jabatan : Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan ; -
4. **ANAK AGUNG ISTRI DIAH MAHADEWI, SH, NIP. : 19880217 200912 2 004**, Jabatan Analis Permasalahan Pertanahan ;-----
5. **EKA ARYA WIRATA, SH., NIP. : 19880726 201101 1 008**, Jabatan : Analis Permasalahan Pertanahan ;----

Hal 1 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY

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

6. **ADITIA WIDIAWAN, S.ST.**, NIP. : 19841113 200502

1 001, Jabatan : Analis Permasalahan Pertanahan ; --

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, yang berkantor

di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi

Bali Jalan Kapten Cok Agung Tresna No. 7 Denpasar,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 0965/19-

51/IX/2015, tertanggal 9 September 2015. ;-----

Dan ;-----

ANDY LUKMAN JONATHAN, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan

Pendeta, beralamat di Jalan Sutera Kirana Utama, No.

1, RT 001/RW 007, Kelurahan PD Jagung Timur,

Kecamatan Serpong Utara, Tangerang Selatan. yang

selanjutnya disebut sebagai : -----

-----**TERGUGAT II INTERVENSI/PEMBANDING** -----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : -----

1. **EVA YULIANTI, SH.** ;-----

2. **JUNAEDI, S.H., M.Si. LL.M.** ;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan

Advokat dan Konsultan Hukum pada EVA JUNAEDI

& REKAN, beralamat Di Gedung Ganeca, Jalan Raya

Pasar Minggu No. 234 G, Pasar Minggu – Jakarta

Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal

6 Pebruari 2016;-----

M E L A W A N

PT. ARIO LEGIAN COTTAGE, badan hukum perseroan yang didirikan

berdasarkan hukum Indonesia, berkedudukan di

Denpasar, dalam hal ini diwakili oleh : **BRIGITA**

Hal 2 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY

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

SASTRANEGARA, Warga Negara Indonesia, beralamat
di Jalan Pancoran Buntu I RT.002 / RW. 002 Pancoran
Jakarta Selatan, Pekerjaan Direktur perseroan tersebut.
selanjutnya disebut sebagai; -----

----- **PENGUGAT / TERBANDING** -----

yang menyerahkan kuasanya kepada :-----

1. **ERWIN SIREGAR, S.H., M.H.** ;-----
2. **SUTATIK, S.H.** ;-----
3. **I WAYAN LASTIKAYASA, S.H.** ;-----
4. **I PUTU WINDU SEMARA PUTRA, S.H.** ;-----
5. **NI MADE DYAH SUKASMINI, M., S.H.** ;-----
6. **ADRYAN CAHYO WOHONO, S.H.** ;-----
7. **FITRA OCTORA KOHAR, S.H.** ;-----

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan
Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan
Diponegoro 98, Pusat Pertokoan Kertawijaya Blok C-21
Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tertanggal 4 Agustus 2015 ; -----

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tersebut, telah
membaca: -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya
Nomor 108/PEN/2016/PT.TUN.SBY tanggal 27 April 2016 tentang
penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus sengketa
ini di tingkat banding ; -----
2. Salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar
Nomor : 20 / G / 2015 / PTUN.DPS. tanggal 1 Pebruari 2016; -----
3. Berkas perkara tersebut beserta surat surat lainnya yang
berhubungan dengan sengketa ini; -----

Hal 3 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



TENTANG DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan menerima keadaan mengenai duduknya perkara seperti tertera dalam putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, Nomor : 20 / G / 2015 / PTUN.DPS, tertanggal 1 Pebruari 2016 yang amarnya berbunyi sebagai berikut: -----

M E N G A D I L I :

I. DALAM PENUNDAAN :-----

- Menolak permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat ; -

II. DALAM EKSEPSI :-----

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

III.DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor : 0077/Pbt/BPN.51/V/2015 Tanggal 26 Mei 2015 Tentang Pencabutan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor : SK . 21 / HGB / BH . S / PERTANAHAN / BD / 1996 Tanggal 2 Desember 1996 serta Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta, Luas 5.100 m2 atas nama PT. Ario Legian Cottage yang tumpang tindih dengan tanah Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta 5.100 m2 atas nama Andy Lukman, tanah yang terletak di Kelurahan Kuta , Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sampai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap terkait dengan sengketa perkara No. 17/G/2015/PTUN.DPS.-----

3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor : 0077/Pbt/BPN.51/V/2015 Tanggal 26 Mei 2015 Tentang Pencabutan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor : SK . 21 / HGB / BH . S / PERTANAHAN/BD/1996 Tanggal 2 Desember 1996 serta Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta, Luas 5.100 m2 atas nama PT. Ario Legian Cottage yang tumpang tindih dengan tanah Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta 5.100 m2 atas nama Andy Lukman, tanah yang terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.-----
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama atau tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 265.500,- (dua ratus enam puluh lima ribu lima ratus rupiah).-----

Bahwa pada saat putusan diucapkan pada tanggal 1 Pebruari 2016 dengan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi ; -----

Bahwa atas putusan tersebut Tergugat / Pembanding mengajukan banding di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 12 Pebruari 2016 dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat / Terbanding dan Tergugat II Intervensi / Pembanding masing – masing pada tanggal 16 Pebruari 2016; -----

Bahwa atas putusan tersebut Tergugat II Intervensi / Pembanding mengajukan banding di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara

Hal 5 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Denpasar pada tanggal 12 Pebruari 2016 dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat / Terbanding dan Tergugat / Pembanding masing - masing pada tanggal 16 Pebruari 2016; -----

Bahwa Tergugat / Pembanding mengajukan memori banding tertanggal 14 Maret 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 14 Maret 2016 dan telah diberitahukan kepada Penggugat / Terbanding pada tanggal 21 Maret 2016 dan kepada Tergugat II Intervensi / Pembanding pada tanggal 28 Maret 2016, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut: -----

Dalam Eksepsi : -----

1. Menerima Eksepsi Pembanding dahulu Tergugat ; -----
2. Menyatakan gugatan Terbanding dahulu Penggugat tidak dapat di terima ; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding dahulu Tergugat ;
2. Menerima Memori Banding dari Pembanding dahulu Tergugat ; -----
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 20/G/2015/PTUN.Dps, tertanggal 1 Pebruari 2016; -----
4. Menolak Gugatan Terbanding dahulu Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Tergugat dahulu Penggugat tidak dapat diterima;-----
5. Menghukum Tergugat dahulu Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ; -----

Bahwa Tergugat II Intervensi / Pembanding mengajukan memori banding tertanggal 4 Maret 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 4 Maret 2016 dan telah diberitahukan kepada Penggugat / Terbanding pada tanggal 21

Hal 6 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2016 dan kepada Tergugat / Pembanding pada tanggal 7 Maret 2016, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut: -----

MENGADILI ; -----

1. Menerima Permohonan banding dari Pembanding II Intervensi dahulu Tergugat II Intervensi;-----
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor: 20/G/2015/PTUN.Dps tanggal 1 Februari 2016 ; -----

MENGADILI SENDIRI

DALAM PENUNDAAN

- Menolak Permohonan Penundaan yang diajukan oleh Penggugat ;

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II Intervensi ; -----
2. Menetapkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Pihak yang sangat berkepentingan, dominus litis, atas perkara aquo untuk bergabung dengan Pihak Tergugat I dan Tergugat II Intervensi ; -----

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan Sah Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor: 0077/Pbt/BPN.51/V/2015 tanggal 26 Mei 2015 tentang Pencabutan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor: SK . 21 / HGB /BH . S / PERTANAHAN /BD/1996 tanggal 2 Desember 1996 serta Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta, Luas 5.100 m2 atas nama PT. ARIO LEGIAN COTTAGE yang tumpang tindih dengan Tanah Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan

Hal 7 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY

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

Kuta, 5.100 m2 atas nama ANDY LUKMAN, tanah yang terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;-----

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);-----

Bahwa, atas memori banding Tergugat / Pemanding dan Tergugat II Intervensi / Pemanding, Penggugat / Terbanding telah mengajukan kontra Memori Banding tertanggal 11 April 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 11 April 2016 dan telah diberitahukan kepada Tergugat / Pemanding dan Tergugat II Intervensi / Pemanding masing – masing tanggal 11 April 2016 ; -----

Bahwa, Tergugat II Intervensi / Pemanding juga mengajukan Memori Banding (tambahan) tertanggal 11 April 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 11 April 2016 dan telah diberitahukan kepada Penggugat / Terbanding dan kepada Tergugat / Pemanding masing – masing pada tanggal 11 April 2016 ; -----

Bahwa, atas tambahan Memori Banding Tergugat II Intervensi / Pemanding tersebut, Penggugat / Terbanding mengajukan tambahan Kontra Memori Banding tertanggal 15 April 2016 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 15 April 2016 serta telah diberitahukan kepada Tergugat / Pemanding dan Tergugat II Intervensi / Pemanding masing – masing pada tanggal 15 April 2016 ; -----

Bahwa, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Memori Banding Tambahan Kedua tertanggal 2 Juni 2016 yang diterima di Kepaniteraan

Hal 8 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 2 Juni 2016, dan telah diberitahukan kepada Penggugat / Terbanding dan Tergugat / Pembanding masing – masing pada tanggal 3 Juni 2016 ; -----

Bahwa, Tergugat II Intervensi telah pula mengajukan Memori Banding Tambahan Ketiga tertanggal 23 Juni 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 23 Juni 2016, dan telah diberitahukan kepada Penggugat / Terbanding dan Tergugat / Pembanding masing – masing pada tanggal 23 Juni 2016; ----

Bahwa, sebelum berkas banding perkara a quo di kirim ke Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya kepada para pihak yang bersengketa telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara, masing-masing tertanggal 11 April 2016; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor : 20/G/2015/PTUN.DPS yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum tanggal 1 Pebruari 2016 di hadiri oleh Kuasa Penggugat / Terbanding , Kuasa Tergugat / Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding ;-----

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Tergugat/Pembanding mengajukan permohonan banding pada tanggal 12 Pebruari 2016, maka oleh karenanya permohonan banding tersebut masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam pasal 23 ayat 1 Undang-undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga secara yuridis formal permohonan banding tersebut dinyatakan dapat diterima ;-----

Hal 9 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada tanggal 4 Nopember 2015 Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar telah menjatuhkan Putusan Sela No. 20/G/2015/PTUN.DPS dengan amar putusan yang pada pokoknya menolak permohonan pemohon Intervensi dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dan atas putusan sela tersebut pemohon mengajukan permohonan banding pada tanggal 18 Nopember 2015, maka oleh karenanya permohonan banding tersebut masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam pasal 23 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga secara yuridis formal permohonan banding tersebut dinyatakan dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa terhadap putusan sela tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya selanjutnya disebut sebagai Majelis Hakim Banding sepakat bulat sependapat dengan pertimbangan dan amar putusan sela Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, karena pertimbangan putusan sela tersebut sudah tepat dan benar, oleh karenanya putusan sela tersebut harus dikuatkan ;-----

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor : 20/G/2015/PTUN.DPS tanggal 1 Pebruari 2016 tersebut pada pokoknya Dalam Penundaan : Menolak permohonan penundaan yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding, Dalam Eksepsi : Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima ; Dalam Pokok Perkara : Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti secara seksama putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor : 20/G/2015/PTUN.DPS yang diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum tanggal 1 Pebruari 2016, berita acara pemeriksaan persiapan, berita acara persidangan, bukti-bukti para pihak, keterangan saksi dan

Hal 10 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan ahli, Berita acara Pemeriksaan setempat, Memori Banding dan Tambahan Memori Banding dan Kontra Memori Banding dan tambahan Kontra Memori Banding, maka Majelis Hakim Banding, sepakat tidak sependapat dengan pertimbangan dan amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut ;-----

Dalam Eksepsi :-----

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan eksepsi Majelis Hakim Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan di tingkat banding, oleh karenanya eksepsi Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding harus dinyatakan tidak diterima ;-----

Dalam Pokok Perkara:-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa berdasarkan ketentuan pasal 73 Ayat (4), Pasal 74 huruf a dan pasal 75 Peraturan Kepala BPN (Perkaban) No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Bali (Tergugat/Pembanding) berwenang berdasarkan Undang-undang (Atributif) untuk menerbitkan obyek sengketa aquo;-----

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap pertimbangan pengujian aspek prosedur dan substansi Majelis Hakim Banding tidak sependapat dengan pertimbangan yang pada pokoknya menyatakan bahwa oleh karena masih terdapat sengketa keabsahan Sertipikat Hak Milik No. 1725/Kel. Kuta Luas 5.100 m² atas nama Andy Lukman yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 266/Kel. Kuta, Luas 5.100m² atas nama PT.Ario Legian Cottages, maka seharusnya

Hal 11 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak melakukan tindakan administrasi atau penerbitan surat keputusan obyek sengketa sampai dengan ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) dengan demikian surat keputusan obyek sengketa secara prosedural dan substansi bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu pasal 66 ayat (2) huruf b dan ayat (3) huruf b Perkaban No. 3 Tahun 2011 ;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali No. : 0077/Pbt/BPN.51/V/2015 Tanggal 26 Mei 2015 tentang Pencabutan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, No. SK.21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 Tanggal 2 Desember 1996 serta Pembatalan Hak Guna Bangunan No. 266/Kelurahan Kuta, Luas : 5.100 m² atas nama PT. ARIO LEGIAN COTTAGE yang tumpang tindih dengan Hak Milik No. 1725/ Kelurahan Kuta, Luas : 5.100 m² atas nama ANDY LUKMAN, tanah yang terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kab. Badung, Provinsi Bali (bukti P- 8 = T-1 = T II Int. -1) ;-----

Menimbang, bahwa bunyi pasal 66 Perkaban No. 3 Tahun 2011 sebagai berikut :-----

- (1) Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dilaksanakan oleh Pejabat yang berwenang paling lambat 6 (enam) bulan setelah diketahui adanya cacat hukum administrasi, kecuali terdapat alasan yang sah untuk menunda pelaksanaannya; -----
- (2) Alasan yang sah untuk menunda atau menolak pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud ayat (1) antara lain:-----

Hal 12 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. surat yang akan dibatalkan sedang dalam status diblokir, disita oleh pejabat yang berwenang (*conservatoir beslag-CB*);-----
- b. tanah yang dimohon perbuatan hukum administrasi merupakan tanah yang merupakan obyek perkara di pengadilan;-----
- c. pelaksanaan pembatalan diperkirakan dapat menimbulkan gejala sosial/konflik massal;-----

(3) Yang dimaksud obyek perkara di pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b:-----

- a. terdapat putusan pengadilan yang saling bertentangan menyangkut status tanah dan/atau status kepemilikan tanah yang bersangkutan;---
- b. terdapat keberatan pihak tertentu terhadap perbuatan hukum pertanahan yang akan dilakukan terhadap tanah yang bersangkutan, dan untuk itu telah diajukan gugatan di pengadilan menyangkut kepemilikan atau keabsahan sertipikat hak atas tanah yang menjadi kasus tersebut dan telah memperoleh putusan yang mengabulkan keberatan tersebut;-----

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Banding ketentuan pasal 66 ayat (1), (2) dan ayat (3) adalah saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan, dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim Banding tindakan Tergugat/Pembanding menerbitkan obyek sengketa sudah sesuai dengan ketentuan pasal 66 ayat (3) huruf b tersebut yang pada pokoknya dapat disimpulkan bahwa alasan yang sah untuk menunda atau menolak pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan paling lambat 6 (enam) bulan antara lain adalah terhadap tanah yang menjadi obyek gugatan yang diajukan ke pengadilan menyangkut kepemilikan atau keabsahan sertipikat hak atas tanah yang menjadi kasus tersebut telah memperoleh putusan yang mengabulkan keberatan tersebut ;-----

Hal 13 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti P-1 = T.II Int-3 berupa putusan perkara No. 17/G/2014/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2015, dalam perkara antara PT. Ario Legian Cottages sebagai Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Tergugat dan Andy Lukman Jonathan sebagai Tergugat II Intervensi yang amar putusannya menyatakan :-----

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi ;-----

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

Dalam Pokok Perkara;-----

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 255.500,- (dua ratus lima puluh lima ribu lima ratus rupiah);--

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat/Terbanding dalam perkara No. 17/G/2015/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2015 sudah cukup sebagai alasan hukum bagi Tergugat/Pembanding untuk menerbitkan obyek sengketa aquo tanpa harus menunggu putusan tersebut berkekuatan hukum tetap, karena menurut Majelis Hakim Banding menunda pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan tersebut dibatasi dengan waktu paling lama 6 (enam) bulan, sehingga tidak dimungkinkan dalam waktu 6 (enam) bulan putusan yang menolak tersebut (bukti P - 1 = T II Int. - 3) berkekuatan hukum tetap hal ini sesuai dengan pendapat ahli Dr. Arsin Lukman,SH, yang memberikan pendapatnya bahwa penerbitan surat keputusan pembatalan yang menjadi obyek perkara aquo dapat diterbitkan walaupun masih dalam proses perkara di pengadilan sebagai mana yang ditentukan dalam pasal 66 ayat (3) huruf b tersebut ;-----

Hal 14 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terlebih lagi pada saat ini perkara No. 17/G/2015/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2015 telah berkekuatan hukum tetap, berdasarkan surat Tergugat/Pembanding tertanggal 25 Mei 2016 yang terima oleh Majelis Hakim Banding pada tanggal 2 Juni 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa perkara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan No. 137/B/2015/PTTUN.SBY tanggal 26 Oktober 2015 dan dikuatkan oleh putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara kasasi No. 71/K/TUN/2016 tanggal 16 Mei 2016 dengan amar putusan : Tolak Kasasi yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding;-----

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat/Pembanding tersebut sudah sesuai pula dengan Prinsip Perbuatan Hukum Pertanahan Terhadap Keputusan/Surat Cacat Hukum Administrasi sebagaimana ketentuan pasal 71 Perkaban No. 3 Tahun 2011, bunyi pasal 71 sebagai berikut:-----

- (1) Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat beberapa sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih, BPN RI melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa pembatalan dan/atau penerbitan sertipikat hak atas tanah, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada satu sertipikat hak atas tanah yang sah;-----
- (2) Cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa:-----
 - a. putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; dan/atau;---
 - b. hasil penelitian yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi; dan/atau;-----
 - c. keterangan dari penyidik tentang adanya tindak pidana pemalsuan surat atau keterangan yang digunakan dalam proses penerbitan,

Hal 15 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengalihan atau pembatalan sertipikat hak atas tanah dan seterusnya ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-11 berupa telahaan staf seksi sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dengan kesimpulan bahwa berdasarkan penelitian lebih lanjut terhadap data yuridis dan Data Administrasi Kabupaten Bandung disimpulkan telah terjadi tumpang tindih sertipikat dan telah terjadi cacat hukum administratif dalam penerbitan SHGB No. 266/ Kel. Kuta dan dapat diusulkan untuk dibatalkan/dimatikan, dan berdasarkan bukti T-14 berupa Risalah Pengolahan Data (RPD) No. 3472 a/ 14-51.03/VIII/2014 yang didalam rekomendasinya menjelaskan bahwa SHGB No.266/Kel. Kuta telah cacat hukum administrasi, dengan demikian maka tindakan Tergugat/Pembanding melakukan pembatalan terhadap obyek sengketa telah sesuai pula dengan ketentuan pasal pasal 71 ayat (2) huruf b tersebut;-----

Menimbang, bahwa Tergugat/Pembanding sebelum menerbitkan obyek sengketa aquo (bukti P-8 = T-1 = TII Int. -1), sesuai ketentuan Paragraf 2 Perkaban No. 3 Tahun 2011 yaitu Proses Perbuatan Hukum Administrasi Pertanahan terhadap keputusan/surat cacat hukum administrasi, Majelis Hakim telah menemukan fakta hukum dengan kronologis sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-11 dan saksi I Made Daging, A.PTNH, SH telah didapat fakta hukum bahwa terdapat tumpang tindih antara SHM No. 1275/Desa Kuta dengan SHGB No. 266/Kel. Kuta dimana SHGB belakangan terbitnya yaitu tanggal 31 Desember 1996 sedangkan SHM No. 1275/Desa Kuta terbit tanggal 31 Januari 1986 dan saksi menerangkan pula bahwa warkah SHGB No. 266 belum ditemukan di kantor Pertanahan Kabupaten Bandung ;-----

Hal 16 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-10 telah terdapat fakta hukum bahwa obyek sengketa aquo diterbitkan oleh Tergugat / Pemanding berdasarkan surat permohonan yang diajukan oleh Tri Candra Rosmani selaku Direktur PT. Titisan Pusaka Sakti kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang pada pokoknya mohon pembatalan SHGB No. 266 dikarenakan adanya tumpang tindih dengan SHM No : 1275 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-17 = TII Int. -2, T-18 = TII Int.-13, T-19 = TII Int. -14, T-20 =TII Int.-15, T-21 = TII Int.-16 dan bukti T-22 = TII Int.-17 = P-16 bahwa Tergugat/Pemanding sudah memanggil para pihak untuk melakukan mediasi masalah tumpang tindih antara SHGB No. 266 dengan SHM No. 1725 tersebut tetapi gagal / tidak berhasil karena, pihak PT. Ario Legian Cottage selaku pemegang SHGB No.266 tidak pernah hadir ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi gagal/tidak berhasil, maka berdasarkan bukti T-11, Tergugat/Pemanding melakukan penyelesaian masalah melalui upaya hukum administrasi tertanggal 12 Mei 2014 dengan memberikan kesimpulan berupa pendapat bahwa berdasar hasil ploting diketahui kedua sertipikat tersebut berada pada satu bidang tanah yang sama, sehingga telah terjadi tumpang tindih sertipikat dan telah terjadi cacat hukum administrasi dalam penerbitan SHGB No.266/Kel. Kuta sehingga diberikan rekomendasi untuk segera melaksanakan penanganan dan penyelesaian masalah dugaan penerbitan sertipikat ganda;-----

Menimbang, bahwa pada tanggal 19 Juni 2014 Tergugat/Pemanding telah melakukan gelar kasus sebagaimana termuat dalam berita acara gelar perkara internal No. 02/Juni/2014 dengan hasil berupa rekomendasi untuk segera dilakukan kegiatan

Hal 17 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatalan terhadap SHGB No. 266/Kel. Kuta, Luas 5.100 m² atas nama PT. Ario Legian Cottages (bukti T-13);-----

Menimbang, bahwa pada tanggal 8 Agustus 2014 Tim Risalah Pengolahan Data Kantor Pertanahan Kabupaten Badung mengeluarkan Risalah Pengolahan Data No. 3472a/14-51.03/VIII/2014 tentang kasus pertanahan pembatalan SHGB No. 266/ Kel. Kuta, luas 5.100 m², Gambar Situasi No. 7712/1996 tanggal 28 Nopember 1996 yang tumpang tindih dengan SHM No. 1725/Kel. Kuta, Luas 5.100 m², Gambar Situasi No. 3710/1985 tanggal 27 Desember 1985 atas nama Andy Lukman (bukti T-14) yang menghasilkan rekomendasi berdasarkan ketentuan pasal 61 sampai dengan 67 Perkaban RI No. 3 Tahun 2011 mencatatkan pembatalan SHGB No. 266/Kel. Kuta tanggal 13 Desember 1996 atas nama PT.Ario Legian Cottages karena telah cacat hukum administrasi;-----

Menimbang, bahwa pada tanggal 14 April 2015 Tergugat/Pembanding telah melakukan gelar eksternal kasus pertanahan yang termuat dalam berita acara No. 0010/BA.18-51/IV/2015 (bukti T-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-3 ternyata pada tanggal 25 Mei 2015 Tim Risalah Pengolahan Data Kantor wilayah BPN Propinsi Bali mengeluarkan Risalah Pengolahan Data kasus pertanahan yang menghasilkan rekomendasi berupa : perlu dilakukan penerbitan SK Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi Bali yang substansinya : -----

1. Membatalkan SHGB No. 266/Kel. Kuta, Gambar Situasi No. 7712/1996 Luas 5.100 m² atas nama PT. Ario Legian Cottages ;-----
2. Menyatakan status kepemilikan tanahnya yaitu : SHM No. 1725/Desa Kuta, Luas 5.100 m², Gambar Situasi No. 3710/1985 tanggal 27 Desember 1985, terakhir tercatat atas nama Andy Lukman;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas Majelis Hakim Banding berpendapat dan berkeyakinan menurut hukum

Hal 18 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa tindakan Tergugat/Pembanding dalam menerbitkan obyek sengketa aquo baik dari segi prosedural maupun substansial telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu Perkaban No. 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan dan tidak pula bertentangan dengan Asas - asas Umum Pemerintahan yang Baik, oleh karenanya gugatan Penggugat/Terbanding haruslah ditolak seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat/Terbanding maka terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor: 20/G/2015/PTUN.DPS tanggal 1 Pebruari 2016 haruslah dibatalkan ;-----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penundaan pelaksanaan obyek sengketa aquo yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding Majelis Hakim Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan di tingkat banding;-----

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan tanpa tergantung pada fakta dan hal-hal yang diajukan oleh para pihak, maka sesuai ketentuan Pasal 107 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986, Majelis Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketanya hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan dan terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkaranya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat/Terbanding ditolak, maka berdasarkan Pasal 110 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986

Hal 19 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY

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

tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Penggugat/Terbanding
dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan
dalam amar putusan ini ;-----

Memperhatikan, Pasal-Pasal dalam Undang-Undang No . 5
Tahun 1986 jo Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang perubahan
Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha
Negara, serta peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ; ---

MENGADILI

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh pihak ketiga Kantor Pertanahan Kabupaten Badung atas Putusan Sela No. 20/G/2015/PTUN.DPS tanggal 4 Nopember 2015;-----
- menguatkan Putusan Sela No. 20/G/2015/PTUN.DPS tanggal 4 Nopember 2015 yang dimohonkan banding;-----
- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding;-----
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor : 20/G/2015/PTUN.DPS tanggal 1 Pebruari 2016 yang dimohonkan banding;-----

MENGADILI SENDIRI

Dalam Penundaan:-----

- Menolak permohonan penundaan Penggugat / Terbanding;-----

Dalam Eksepsi;-----

- Menyatakan Eksepsi Tergugat / Pembanding dan Tergugat II Intervensi / Pembanding tidak diterima;-----

Hal 20 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY

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 Pokok Perkara : -----

- Menolak Gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya ;-----
- Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 250.000,- (Dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Senin Tanggal 25 Juli 2016 oleh kami H. ISKANDAR , SH.MH sebagai Ketua Majelis, NURMAN SUTRISNO, SH. M.Hum dan DJOKO DWI HARTONO, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin Tanggal 1 Agustus 2016 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh BOWO WINOTO, SH Panitera pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanpa dihadiri oleh Penggugat / Terbanding, Tergugat / Pemanding, dan Tergugat II Intervensi / Pemanding atau kuasa - kuasanya ;-----

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis,

NURMAN SUTRISNO, SH. M. HUM

H. ISKANDAR , SH. MH

DJOKO DWI HARTONO, SH

Panitera

BOWO WINOTO, SH

Hal 21 dari 22 hal Putusan No.108/B/2016/PT.TUN.SBY



Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pemberitahuan RegistrasiRp. 40.000,-
2. Meterai PutusanRp. 6.000,-
3. Redaksi PutusanRp. 5.000,-
4. Biaya Administrasi Proses Banding.....Rp. 199.000,-

Rp. 250.000,-

(Dua ratus lima puluh ribu rupiah)

