



**PUTUSAN**

**Nomor 558 K/TUN/2016**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**PT ARIO LEGIAN COTTAGE**, berkedudukan di Denpasar, dalam hal ini diwakili oleh Brigita Sastranegara, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Pancoran Buntu I RT 002/ RW 002 Pancoran Jakarta Selatan, Pekerjaan Direktur PT Ario Legian Cottage, dalam hal ini memberikan kuasa 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 Wuhono, S.H.,;**
7. **A.A Ngr. Gd. A. Bisma Kusuma P. S.H.,;**
8. **Fitra Octora Kohar, S.H.,\*;**
9. **Nining Nur Diana, S.H.,\*;**
10. **Made Tomy Martana Putra, S.H.,\*;**

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum dan Asisten Advokat (bertanda \*) ber Kantor di Law Office Erwin Siregar & Associates beralamat di Jalan Diponegoro 98, Pusat Pertokoan Kertha Wijaya Blok C-21 Denpasar Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2016;

**Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat;**

M e l a w a n

1. **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN PROVINSI BALI**, berkedudukan di Jalan Kapten Cok Agung Tresna Nomor 7 Niti Mandala-Denpasar, Bali;  
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:
  1. **Tugas Dwi Padma, SH., M.Hum.,** Jabatan Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **I Wayan Minarta, A.Ptnh.**, Jabatan Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali;
  3. **I Ketut Jiwa Sucahyana, S.H.**, Jabatan Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali;
  4. **Anak Agung Istri Diah Mahadewi, S.H.**, Jabatan Analis Permasalahan Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali;
  5. **Eka Arya Wirata, S.H.**, Jabatan Analis Permasalahan Pertanahan;
  6. **Aditia Widiawan, S.ST.**, Jabatan Analis Permasalahan Pertanahan;
- Kesemuanya Warga Negara Indonesia, yang beralamat di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Jalan Kapten Cok Agung Tresna Nomor 7 Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0965/19-51/IX/2015, tanggal 9 September 2015;
2. **ANDY LUKMAN JONATHAN**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pendeta, bertempat tinggal di Lingkungan Klodan Kelurahan Sutera Kirana Utama, Nomor 1, RT 001/RW 007, Kelurahan Pd Jagung Timur, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan;
- Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:
1. **Prof. Dr. Suhandi Cahaya, S.H., M.H., M.B.A.,;**
  2. **H. Wimoko, S.H.,;**
  3. **Stephen C. Cahaya, S.H., L.L.M., M.C.R.,;**
  4. **Johanna Yesthie, S.H., M.H.,;**
  5. **Violen Helen Pirsouw, S.H.,;**
  6. **Chairijah S.H., M.H., Ph.D.,;**
  7. **Michael Kanta Germansa, S.H., M.H.,;**
  8. **Ispinder Zen, S.E., S.H., M.Kn., M.Si., M.Ec., Dev.,;**
  9. **Kristanto Baskoro, S.H.,;**
  10. **Agreeya, N.T., Pakpahan, S.H.,;**
- Advokat dan Para Asisten Advokat berkantor pada *Law Office* Suhandi Cahaya & *Partners* beralamat di Jalan Gajahmada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 10 Lt. 2 Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2016;

**Para Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terbanding/Penggugat telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi, di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

- A. Penggugat Adalah Pemilik Sah Hak Guna Bangunan Nomor 266/KUTA.
1. Bahwa Penggugat adalah pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 7712/1996 tertanggal 13 Desember 1996 untuk bidang tanah seluas 5.100 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali., tertera atas nama PT Ario Legian Cottage, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dengan Nomor SK 21/HGB/BH.S/Pertanahan/BD/1996 tertanggal 2 Desember 1996 yang berlaku untuk 30 (tiga puluh) tahun yang berlaku hingga tanggal 12 Desember 2026, dengan batas-batas sebagai berikut:  
Utara : tanah hak milik;  
Selatan : tanah hak milik;  
Barat : telabah;  
Timur : tanah hak milik;
  2. Bahwa Penggugat telah menguasai tanah Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta tersebut sejak tahun 1996 sampai dengan PT Titisan Pusaka Sakti melalui wakilnya yaitu Gregorius R telah mengambil alih secara paksa dan tidak sah atas penguasaan tanah HGB Nomor 266/Kuta tersebut pada Tahun 2015;
  - B. Keabsahan Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kuta Telah Teruji Melalui Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Tetap (*In Kracht Van Gewijsde*);
  3. Bahwa kepemilikan sah dari tanah HGB Nomor 266/Kuta oleh Penggugat telah teruji keabsahannya melalui 2 (dua) perkara di mana Kantor Pertanahan Kabupaten Badung selaku Penerbit SK.21/HGB/BH.S/Pertanahan/BD/1996 tertanggal 2 Desember 1996 dan penerbit HGB



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 266/Kuta juga telah digugat selaku Tergugat II dalam kasus tersebut sebagai berikut:

a. Perkara Nomor 08/Pdt.G/2007/PN.Dps:

Bahwa pada Tahun 2007, Penggugat bersama-sama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali *cq* Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta *cq* Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia serta PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) telah digugat di Pengadilan Negeri Denpasar oleh ahli waris I Gusti Gede Raka (almarhum) yang mengaku memiliki Bukti Penetapan Huruf C Nomor 36, Kecamatan Kuta, Kawedanan Pasedahan Abian Kuta, Kabupaten Badung seluas 5.100 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus meter persegi) yang lokasinya sama persis/tumpang tindih dengan HGB Nomor 266 milik Penggugat, gugatan mana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 08/Pdt.G/2007/PN.Dps dan telah diputus dengan Putusan Nomor 08/Pdt.G/2007/PN.Dps tanggal 9 Mei 2007 dengan amar putusan menolak dan menyatakan tidak berwenang Pengadilan Negeri memeriksa perkara tersebut dan telah berkekuatan tetap (*in kracht van gewijsde*) karena Para Penggugat tidak mengajukan banding atau kasasi;

b. Perkara Nomor 279/Pdt.G/2007/PN.Dps:

(a) Bahwa pada tanggal 4 Juli 2007, ahli waris I Gusti Gede Raka (almarhum) kembali mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar dan gugatan tersebut didaftar di bawah perkara Nomor 279/Pdt.G/2007/PN.Dps dengan Tergugat yang sama dengan Perkara Nomor 008/Pdt.G/2007/PN.Dps yaitu (i) PT Ario Legian Cottages (Tergugat I), (ii) Kantor Pertanahan Kabupaten Badung *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali *cq* Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia (Tergugat II) dan (iii) PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) (selaku Turut Tergugat);

(b) Bahwa setelah melalui proses gugat menggugat di Peradilan Umum, pada tingkat Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia memutuskan perkara tersebut di atas dengan Putusan Nomor 440 PK/Pdt/2012 tanggal 21 November 2012 dengan amar yang berbunyi:



**"Mengadili:**

Mengabulkan gugatan permohonan peninjauan kembali dan Pemohon Peninjauan Kembali: 1. PT Ario Legian Cottages, 2. Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, *cq* Kantor Badan Pertanahan Republik Indonesia *cq* Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia tersebut;

Membatalkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2086 K/Pdt/2010 tanggal 3 Januari 2011 yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 92/PDT/2009/PTDPS tanggal 10 November 2009 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 279/Pdt.G/2007/PN.Dps. tanggal 27 April 2009;

**Mengadili Kembali:**

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi-eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat Peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah).";

4. Bahwa Putusan Nomor 440 PK/Pdt/2012 tanggal 21 November 2012 telah berkekuatan tetap (*in kracht van gewijsde*) dan harus dianggap sebagai *res judicata* khususnya bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Badung *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali *cq* Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta sebagai salah satu pihak di dalamnya;
5. Bahwa terkait dengan hal di atas maka Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 440 PK/Pdt/2012 tanggal 21 November 2012 telah memberi suatu *res judicata* bahwa tanah yang diberikan HGB Nomor 266 adalah berasal dari Tanah Negara dan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya tidak ada hak yang melekat di atas tanah tersebut termasuk Hak Milik Nomor 1725/Kuta;

6. Bahwa sebagai *res judicata*, Kantor Pertanahan Kabupaten Badung *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali *cq* Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta adalah terikat dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 440 PK/Pdt/2012 tanggal 21 November 2012 yang telah berkekuatan tetap (*in kracht van gewijsde*);
7. Bahwa seandainya Hak Milik Nomor 1725/Kuta telah ada pada saat itu *quad non* maka Kantor Pertanahan Kabupaten Badung *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali *cq* Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta sebagai Tergugat II dalam Perkara Nomor 279/Pdt/G/2007/PN.Dps seharusnya sudah mengetahui adanya Hak Milik Nomor 1725/Kuta tersebut. Namun faktanya, dalam persidangan Perkara Nomor 279/Pdt/G/2007/PN.Dps tidak terungkap atau diungkapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali *cq* Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta selaku Tergugat II adanya Hak Milik Nomor 1725/Kuta, sehingga seyogyanya keabsahan Hak Milik Nomor 1725/Kuta patut dipertanyakan (dan untuk itu, Penggugat dalam Perkara Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps telah mengajukan gugatan pembatalan Hak Milik Nomor 1725/Kuta yang saat ini masih belum berkekuatan tetap/*in kracht van gewijsde* karena masih adanya banding oleh Penggugat);
- C. Permohonan Penerbitan Objek Sengketa Telah Dilakukan Oleh Pihak Yang Tidak Memiliki *Legal Standing* yaitu Sdr. Tri Chandra Rosmani (Direktur PT Titisan Pusaka Sakti):
8. Bahwa apabila dicermati obyek sengketa, objek sengketa telah diterbitkan oleh Tergugat berdasarkan Surat dari Tri Chandra Rosmani (Direktur PT Titisan Pusaka Sakti) tanggal 16 Juni 2014 sebagaimana termuat dalam bagian “membaca” objek sengketa yang berbunyi sebagai berikut:  
“Membaca : 1. Surat dari Tri Chandra Rosmani (Direktur PT Titisan Pusaka Sakti) tanggal 16 Juni 2014 Nomor 007/BPN/VI/2013 tanggal 16 Juni 2014 perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 266”;
9. Bahwa sebagaimana termuat dalam objek sengketa, tanah Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta yang menjadi penyebab dikeluarkannya objek sengketa adalah milik dari Andy Lukman; Bahwa hubungan antara Tri



Chandra Rosmani (Direktur PT Titisan Pusaka Sakti) dan Andy Lukman selaku pemilik tanah Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta adalah tidak jelas dan tidak pernah diuraikan dalam objek sengketa secara jelas. Sehingga dengan demikian, Tergugat telah tidak cermat, tidak hati-hati dan sangat ceroboh telah memproses suatu permohonan pembatalan hak tanpa melihat legal standing dari si Pemohon (Tri Chandra Rosmani (Direktur PT Titisan Pusaka Sakti);

10. Bahwa dalam objek sengketa bagian menimbang angka 3 ditulis bahwa:

“3. Terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta luas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Andy Lukman telah diadakan perikatan jual beli antara Andy Lukman dan PT Titisan Pusaka Sakti selaku pembeli dan telah dibayar lunas harga tanahnya sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., Notaris di Jakarta”;
11. Bahwa kalau pun apa yang diuraikan dalam bagian menimbang angka 3 objek sengketa adalah benar *quad non* maka tidak dengan serta merta menjadikan Sdr. Tri Chandra Rosmani (Direktur PT Titisan Pusaka Sakti) menjadi berhak dan memiliki *legal standing* untuk mengajukan pembatalan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., Notaris di Jakarta bukanlah akta jual beli yang memindahkan hak atas Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta dari Sdr. Andy Lukman kepada PT Titisan Pusaka Sakti. Apalagi yang menjadi objek perikatan jual beli adalah Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta yang berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA hanya dapat dimiliki oleh perorangan warga Negara Indonesia. Sehingga meskipun PT Titisan Pusaka Sakti telah melakukan perikatan jual beli lunas, tidak serta merta Sdr. Tri Chandra Rosmani (Direktur PT Titisan Pusaka Sakti) memiliki *legal standing* atas Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta tersebut. Yang memiliki *illegal standing* untuk mengajukan permohonan pembatalan semestinya adalah tetap Sdr. Andy Lukman;
12. Bahwa, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., Notaris di Jakarta telah dibuat dengan tidak mengindahkan peraturan hukum yang berlaku:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (a) Bahwa sebelum suatu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2008 dibuat, Notaris yang membuat semestinya telah melakukan pengecekan atas Sertipikat Nomor 1725/Kelurahan Kuta; Dan jika pengecekan dilakukan niscaya sudah diketahui adanya tumpang tindih antara Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta dan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta. Padahal faktanya tumpang tindih antara dua sertipikat telah terjadi dengan diterbitkannya HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta di tahun 1996;
- (b) Bahwa adalah sangat aneh jika pada saat pengecekan tersebut (kalau dilakukan) tidak diketahui adanya tumpang tindih antara Sertipikat Nomor 1725/Kelurahan Kuta dengan HGB Nomor 266/Kuta;
- (c) Bahwa lebih aneh lagi jika pada tahun 2008 (di mana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2008 dibuat) baik Sdr. Andy Lukman maupun PT Titisan Pusaka Sakti tidak mengetahui bahwa telah berlangsung sengketa Perkara Nomor 279/Pdt/G/2007/PN.Dps dengan objek sengketa HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta milik Penggugat yang dianggap tumpang tindih dengan Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta;
- (d) Bahwa sejak tanggal 23 Desember 2008 sampai dengan tanggal 20 Desember 2012, PT Titisan Pusaka Sakti tidak melakukan tindak lanjut dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2008. Semestinya setelah pengikatan jual beli lunas atas “pembelian” Hak Milik oleh badan hukum akan diikuti dengan pelepasan hak atau pun penurunan hak. Hal ini tidak dilakukan oleh Sdr. Andy Lukman maupun PT Titisan Pusaka Sakti;
- D. Kalau Pun Benar Sdr. Andy Lukman Pemilik Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, Maka Akta Jual Beli Nomor 456/70/K/1983 adalah tidak sah sebagai dasar balik nama Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta;
13. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam objek sengketa bagian “menimbang angka 1” disebutkan bahwa:
- “Menimbang: 1. bahwa I Nengah Pogot (selaku ahli waris Nang Raneh) menjual sebagian dari tanah Pipil Nomor 141;
- E. Kalau Pun Benar Dianggap Selaku Pemilik Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, Hak Sdr. Andy Lukman untuk mengajukan pembatalan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta Telah Kadaluwarsa Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

#### Disclaimer

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

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa selama hampir 19 (sembilan belas) tahun sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta, sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan Penggugat tidak pernah mendapat gugatan/digugat oleh Andy Lukman. Sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada pokoknya menerangkan bahwa;
- “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat (SHGB) secara sah atas nama Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut, dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu, telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;
15. Bahwa Tergugat telah menerima dan mengabulkan permohonan dari pihak PT Titisan Pusaka Sakti dan menerbitkan objek sengketa yang sebenarnya bertentangan dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas dan karenanya dapat dianggap bahwa Tergugat telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) khususnya Asas Kepastian Hukum. Yang dimaksud dengan Asas Kepastian Hukum ini adalah siapa pun pemilik sertipikat HGB akan memiliki *legitimate expectation* bahwa ia tidak akan diganggu gugat setelah 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat HGB dimaksud. Namun kenyataannya setelah 19 tahun, Tergugat tetap menerima dan mengabulkan permohonan dari pihak PT Titisan Pusaka Sakti yang bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sehingga Tergugat melanggar Asas Kepastian Hukum dan melanggar *legitimate expectation* dari Penggugat atas pemilikan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta;
- F. Sdr. Andy Lukman Telah Menelantarkan Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta;
16. Bahwa kalau pun benar Sdr. Andy Lukman memiliki Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta quad non berdasarkan alasan yang diuraikan di atas maka Sdr. Andy Lukman telah menelantarkan tanah dimaksud;
17. Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, Sdr. Andy Lukman memperoleh tanah tersebut pada Tahun 1983. Namun, dari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Sdr. Andy Lukman tidak menguasai secara fisik atau pun merawat tanah Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta;

18. Bahwa pada tahun 1996 atau 13 tahun setelah Sdr. Andy Lukman memiliki Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, Penggugat mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan atas permohonan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Badung telah menerbitkan SK Nomor 21 dan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta pada Tahun 1996;
19. Sejak tahun 1996, Penggugat telah menggunakan tanah HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta untuk hotel milik Penggugat dan setelah hotel terbakar Penggugat pun selalu menguasai secara fisik tanah HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta dan merawat tanah HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta;
20. Bahwa adalah sangat aneh dan tidak masuk akal, Sdr. Andy Lukman yang mengaku memiliki Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta tidak tahu menahu tanahnya digunakan oleh Penggugat. Demikian pula selama berlangsungnya gugat menggugat dalam Perkara Nomor 08/Pdt.G/2007/PN.Dps dan Perkara Nomor 279/Pdt/G/2007/PN.Dps sampai dengan Perkara Kasasi Nomor 440 PK/Pdt/2012 yang berlangsung dari Tahun 2007 sampai dengan Tahun 2012 (5 tahun), Sdr Andy Lukman tidak melakukan intervensi. Jika benar-benar Sdr. Andy Lukman memiliki kepentingan atas Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, maka Sdr. Andy Lukman akan sudah masuk dari awal dengan mengintervensi terhadap Perkara Nomor 08/Pdt.G/2007/PN.Dps dan Perkara Nomor 279/Pdt/G/2007/PN.Dps sampai dengan Perkara Kasasi Nomor 440 PK/Pdt/2012. Namun faktanya baru setelah adanya Putusan Kasasi Nomor 440 PK/Pdt/2012, Sdr. Andy Lukman baru mempermasalahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta pada tanggal 20 Desember 2012 yaitu dengan melalui Surat Kuasa Hukumnya Adnan Buyung Nasution & Partners (*vide* objek sengketa bagian “menimbang” angka 4);
21. Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 maka dapat dikategorikan bahwa Sdr. Andy Lukman (kalau pun benar sebagai pemilik Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta) telah menelantarkan tanah tersebut dari tahun 1983 sampai dengan 2012 (selama 19 tahun);
22. Bahwa Penggugat sebagai pemilik sah HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta yang senantiasa menggunakan dan merawat tanah HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta adalah lebih berhak dibanding dengan Sdr. Andy Lukman

Halaman 10 dari 55 halaman. Putusan Nomor 558 K/TUN/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menelantarkan Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta. Sebagaimana akan diuraikan di bawah ini, hal ini tidak dipertimbangkan sebagai konsideran oleh Tergugat dalam mengeluarkan objek sengketa;

G. Tergugat Tidak Berwenang Membatalkan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta:

23. Bahwa objek sengketa memuat 2 (dua) hal pokok yaitu:

(a) Pencabutan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, Nomor SK.21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 tanggal 2 Desember 1996; serta;

(b) Pembatalan Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta, Luas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama PT Ario Legian Cottages;

24. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 73 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 (untuk selanjutnya disebut "Peraturan Kepala BPN Nomor 3/2011") disebutkan bahwa:

## "Pasal 73

(1) Pemutusan hubungan hukum atau pembatalan hak atas tanah atau pembatalan data pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala BPN RI;

(2) Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilimpahkan kepada Deputy dan Kakanwil;

(3) Prosedur dan tata cara pelimpahan kewenangan Kepala BPN RI kepada Deputy ditetapkan dengan Keputusan Kepala BPN RI;

(4) Pelimpahan kewenangan Kepala BPN RI kepada Kakanwil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74";

25. Bahwa dengan demikian berdasarkan Pasal 73 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 3/2011 yang berhak atas pembatalan hak atas tanah atau *in case* HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta adalah Kepala BPN RI bukan Kakanwil;

26. Bahwa pelimpahan kewenangan Kepala BPN RI kepada Kakanwil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 huruf (a) hanyalah kewenangan untuk membatalkan keputusan pemberian hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kakan yang terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya;

## "Pasal 74

Kakanwil mempunyai kewenangan untuk membatalkan:

a. Keputusan pemberian hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kakan yang terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya;



27. Bahwa pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah adalah berbeda dengan pembatalan hak atas tanah. Keduanya merupakan 2 (dua) tindakan hukum. Dengan dibatalkannya “keputusan pemberian hak atas tanah” tidak serta merta membatalkan “hak atas tanah”. Pembatalan hak atas tanah harus diawali dengan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah baru kemudian diikuti dengan pembatalan hak atas tanah itu sendiri;
28. Bahwa Pasal 73 ayat (2) Peraturan Kepala BPN Nomor 3/2011 telah secara jelas mengatur kewenangan pembatalan hak atas tanah yang ada pada BPN RI sedangkan Pasal 74 huruf (a) Peraturan Kepala BPN RI Nomor 3/2011 hanya mendelegasikan kewenangan kepada Kakanwil untuk membatalkan keputusan pemberian hak atas tanah. Dari Peraturan Kepala BPN Nomor 3/2011 terdapat dua kewenangan yaitu:
- (a) Kewenangan membatalkan keputusan pemberian hak adalah pada Kepala BPN RI yang berdasarkan Pasal 74 huruf (a) telah didelegasikan kepada Kakanwil;
  - (b) Kewenangan membatalkan hak atas tanah adalah hak Kepala BPN RI (dan tidak didelegasikan kepada Kakanwil);
29. Bahwa dengan Tergugat mengeluarkan objek sengketa yang juga memuat pembatalan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta milik Penggugat, maka jelas bahwa Tergugat telah melampaui kewenangannya (*exess du pouvoir*) atau dengan kata lain telah bertindak *ultra vires*. Sehingga tindakan yang terkait dengan pembatalan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta haruslah dinyatakan batal atau tidak sah;
- H. Penerbitan Objek Sengketa Oleh Tergugat Telah Melanggar AAUPB:
30. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tersebut adalah terlalu *premature* dan tidak berdasar hukum atau telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu ketentuan Pasal 66 ayat (1) dan (2) huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan (“Peraturan Kepala BPN Nomor 3/2011”) dan asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama berkenaan dengan Asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan sebagaimana diuraikan di bawah ini;
- a. Penerbitan objek sengketa melanggar Pasal 66 ayat (1) dan (2) Huruf b Peraturan Kepala BPN Nomor 3/2011;



- (a) Bahwa Tindakan Tergugat yang menerbitkan objek sengketa jelas merupakan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar ketentuan Pasal 66 ayat (1) dan (2) huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang berbunyi sebagai berikut:

“Pasal 66 ayat (1) dan (2) huruf b:

- 1) Perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertifikat 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:
  - 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 objek perkara di pengadilan;
  - c. Pelaksanaan pembatalan diperkirakan dapat menimbulkan gejolak sosial/konflik masal”;

- (b) Bahwa pada tanggal 19 Desember 2014, Penggugat mengajukan/mendaftarkan gugatan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, sesuai dengan register Perkara Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps, dengan objek gugatan: Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, luas 5.100 m<sup>2</sup>, atas nama Andy Lukman, dalam perkara antara:

PT Ario Legian Cottage sebagai Penggugat;

melawan:

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Tergugat; dan;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Andy Lukman Jonathan sebagai Tergugat II Intervensi;

- (c) Bahwa alasan pokok yang Penggugat kemukakan dalam Perkara Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps tersebut, jelas menunjuk pada permasalahan tumpang-tindih antara: Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta atas nama PT Ario Legian Cottage tanggal 13 Desember 1996, Gambar Situasi Nomor 7712/1996 tanggal 28 November 1996 seluas 5.100 m<sup>2</sup> dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, luas 5.100 m<sup>2</sup>, atas nama Andy Lukman yang diragukan keabsahannya dan untuk kepentingan menegakkan Asas Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Penggugat, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps tersebut supaya: Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m<sup>2</sup>, atas nama Andy Lukman, sebagai salah satu *petitum* gugatan Penggugat;
- (d) Bahwa pada tanggal 12 Mei 2015, Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar telah menjatuhkan putusan dalam Perkara Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps dengan amar putusan:
- mengadili

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 Rp255.500,00 (dua ratus lima puluh lima ribu lima ratus rupiah);
- (e) Bahwa pada tanggal 20 Mei 2015 Penggugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tanggal 12 Mei 2015 tersebut, di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, sesuai dengan Akta Permohonan Banding Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara Denpasar, dan telah pula membayar uang muka biaya perkara banding pada tanggal yang sama yaitu 20 Mei 2015;

Bahwa dengan menunjuk Surat Nomor W3-TUN/515 /HK.06/VIII/2015 tertanggal Agustus 2015, Perihal Penerimaan dan Registrasi Berkas Perkara Nomor 17/G/2014/PTUN Dps yang dikeluarkan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, pada pokoknya telah diberitahukan:

“Bahwa Perkara Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps yang dimohonkan Banding telah terdaftar dalam register Banding pada tanggal 30 Juli 2015, Nomor 137/B/2015/PTTUN SBY”; Dengan demikian Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut, belum berkekuatan hukum tetap;

- (f) Bahwa bertitik tolak dari ketentuan di atas, seharusnya Tergugat tidak mengeluarkan objek sengketa sampai dengan ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap sesuai dengan *posita* di atas;
- (g) Bahwa jika kemudian Permohonan Banding (Perkara Nomor 17/G/2014/PTUN. Dps) dari Penggugat diterima dan dikabulkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan menyatakan menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka dalam konteks ini tentu akan menimbulkan persoalan-persoalan hukum baru yang lebih besar dan kompleks;
- b. Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah melanggar Pasal 71 Peraturan Kepala BPN Nomor 3/2011:
  - (a) Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 71 Peraturan Kepala BPN Nomor 3/2011 yang berbunyi:
    - (1) Dalam hal di atas satu bidang tanah terdapat beberapa sertifikat hak atas tanah yang tumpang tindih, BPN RI melakukan perbuatan hukum pertanahan berupa pembatalan dan/atau penerbitan sertifikat hak atas tanah, sehingga di atas bidang tanah tersebut hanya ada satu sertifikat hak atas tanah yang sah;



(2) (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, pengalihan atau pembatalan sertipikat hak atas tanah; dan/atau;
- d. Surat-surat lain yang menunjukkan adanya cacat administrasi;

(b) Bahwa dalam kasus *a quo*, Tergugat kelihatannya telah mendasarkan pengeluaran objek sengketa pada ketentuan Pasal 71 ayat (2) huruf b yaitu "hasil penelitian yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi", namun apabila dilihat lebih lanjut butir-butir pertimbangan (konsideran dari objek sengketa), Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa penerbitan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta milik Penggugat adalah cacat administrasi dan hanya mendasarkan semata-mata adanya Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta;

(c) Bahwa Tergugat juga sama sekali tidak membuat penelitian yang seimbang terhadap keabsahan Sertipikat Nomor 1725/Kelurahan Kuta milik Andy Lukman meskipun dalam sertipikat tersebut banyak mengandung kejanggalan-kejanggalan (seperti misalnya penulisan dengan tangan dan kejanggalan lain yang diuraikan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas);

I. Penerbitan Objek Sengketa Oleh Tergugat Telah Dilakukan Tanpa *Due Process Of Law* ;

31. Bahwa Tergugat telah mengabaikan prinsip *due process of law* dalam mengeluarkan objek sengketa. Hal ini misalnya dapat diketahui bahwa Tergugat tidak pernah memberikan kesempatan kepada Penggugat



untuk membela diri dalam forum apa pun terhadap hak-hak yang dimiliki Penggugat terkait dengan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta;

32. Bahwa dalam objek sengketa bagian menimbang butir 7, disebutkan:
- “Bahwa terhadap permasalahan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Badung melalui Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara melakukan pemanggilan untuk mediasi, sesuai surat Panggilan Dinas tanggal 7 Mei 2013 Nomor 1638/PD/13-51.03.600/V/2013, Surat Panggilan Dinas tanggal 19 Maret 2014 Nomor 2294/13-51.03.600/III/2014, Surat Panggilan Dinas tanggal 25 Maret 2014 Nomor 2407/13-51.03/600/ III/2014, namun setelah 3 (tiga) kali dilakukan pemanggilan yang hadir hanya pihak dari PT Titisan Pusaka Sakti melalui wakilnya Gregorius R yang mewakili pihak Andy Lukman, sedangkan pihak dari PT Ario Legian Cottages tidak hadir memenuhi panggilan, sehingga dapat disimpulkan bahwa upaya mediasi yang dilakukan telah gagal”;
33. Bahwa Penggugat tidak pernah menerima surat-surat atau pun pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Bagian Menimbang Butir 7. Kalaupun benar bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Badung memberikan pernah mengirimkan surat (yang tidak sampai), secara esensi Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tidak pernah memberitahukan duduk perkara secara jelas kepada Penggugat mengenai kasus tumpang tindih yang terjadi dalam surat-suratnya tersebut sehingga tidak membuat Penggugat atau siapa pun yang membacanya aware akan kasus yang terjadi;
- J. Tindakan Tergugat Menerbitkan Objek Sengketa Adalah Tindakan Sewenang Wenang Dan Bertentangan Dengan Hak Dasar Penggugat Sebagaimana Pasal 28 Undang-Undang Dasar 1945:
34. Bahwa penerbitan objek sengketa oleh Tergugat telah mengakibatkan hilangnya HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta milik Penggugat, hal mana pada hakikatnya merupakan pencabutan hak milik atau pengambilalihan hak milik (*in casu* HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta) secara sewenang-wenang dan bertentangan dengan Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:
- “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun”;
35. Bahwa kesewenang-wenangan Tergugat dapat dibuktikan dengan fakta-fakta dan bukti-bukti sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (a) Pengambilalihan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta milik Penggugat telah dilakukan tanpa putusan pengadilan yang berkekuatan tetap;
- (b) Pengambilalihan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta milik Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat tanpa memberikan kesempatan pembelaan yang semestinya kepada Penggugat;
- K. Cacat Hukum Administrasi Dalam Penerbitan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta, Kalau Pun Benar Terjadi Tidak Dapat Dibebankan Untuk Kerugian Penggugat:
- 36. Bahwa Penggugat telah dengan itikad baik mengajukan permohonan HGB atas Tanah Negara pada tahun 1995 dan atas permohonan tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Badung telah menerbitkan Surat Keputusan Nomor SK.21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 tanggal 2 Desember 1996;
- 37. Bahwa dalam menerbitkan Surat Keputusan Nomor SK.21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 tanggal 2 Desember 1996 sudah semestinya Kantor Pertanahan Kabupaten Badung melakukan penelitian atas permohonan dimaksud termasuk ada tidaknya hak-hak yang telah melekat sebelumnya pada tanah yang dimohonkan HGBnya oleh Penggugat. Jika pada saat itu Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta telah benar-benar ada, semestinya Kantor Pertanahan Kabupaten Badung telah mengetahuinya dan tidak akan menerbitkan Surat Keputusan Nomor SK.21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 tanggal 2 Desember 1996. Namun faktanya, Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tetap menerbitkan Surat Keputusan Nomor SK.21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 tanggal 2 Desember 1996 dan memberikan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta kepada Penggugat. Artinya tidak lah mungkin pada saat itu terdapat Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta;
- 38. Bahwa kalau pun benar bahwa penerbitan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta mengandung cacat administrasi melihat proses sebagaimana diuraikan di atas, tidaklah adil apabila kesalahan dibebankan kepada Penggugat mengingat seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai pihak yang berwenang yang lebih mengetahui kondisi pertanahan di lokasi yang dimohonkan HGB oleh Penggugat. Kelalaian Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang lalai tidak mengetahui adanya Sertipikat Nomor 1725/Kelurahan Kuta (kalau pun benar sudah ada pada saat itu) tidak lah dapat dibebankan kepada Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

39. Bahwa keberatan ini didasarkan atas pertimbangan bahwa “Tumpang tindih sertifikat berarti adanya cacat administrasi terhadap sertifikat bukan terhadap haknya” menurut pendapat ahli Dr. B.F.Sihombing, S.H., M.H., karena itu dalam kasus tumpang tindih sertifikat karena cacat administrasi; Kantor Pertanahan jelas memiliki kontribusi atas kesalahan yang ditimbulkan sehubungan dengan adanya cacat administrasi tersebut;

Dalam Penundaan:

40. Bahwa ada kekhawatiran yang sangat berdasar, yakni Tergugat dan organ-organ di bawahnya termasuk Kantor Pertanahan Kabupaten Badung akan melakukan tindakan-tindakan/perbuatan-perbuatan hukum lain sebagai tindak lanjut atas Keputusan Tata Usaha Negara yang telah dikeluarkannya tersebut misalnya menghapus HGB Nomor 266/ Kelurahan Kuta dari daftar buku tanah, memproses peralihan hak atas tanah tersebut, baik dalam bentuk jual-beli, pelepasan hak, hibah atau perbuatan hukum lainnya terhadap: “Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kuta, seluas 5.100 m<sup>2</sup>, atas nama Andy Lukman kepada PT Titisan Pusaka Sakti, sesuai dengan Perikatan Jual Beli antara Andy Lukman dan PT Titisan Pusaka Sakti selaku pembeli dan telah dibayar lunas harga tanahnya sesuai Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Martha Tiurma Ida Hutapea, SH, Notaris di Jakarta. Maka sangat beralasan jika kemudian Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar mengeluarkan Penetapan supaya Tergugat dan seluruh organ di bawahnya menghentikan tindakan-tindakan/perbuatan-perbuatan hukum lain apapun sebagai pelaksanaan atas Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan ini, berdasarkan ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997:

Tentang Pendaftaran Tanah:

- 1) 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 objek 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;
41. Bahwa oleh karena Penggugat merasa kepentingannya sangat dirugikan dan dengan didasarkan atas bukti-bukti yang autentik serta akurat, maka sangat beralasan jika Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Chq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus perkara ini dapat menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Penundaan:

1. Mengabulkan permohonan penundaan Penggugat;
2. Memerintahkan Tergugat untuk memerintahkan untuk menghentikan seluruh perbuatan-perbuatan/tindakan-tindakan hukum lain sebagai pelaksanaan atas Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor 0077/Pbt/BPN.51/V/2015 tanggal 26 Mei 2015, seperti: penghapusan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta dari buku tanah, proses peralihan hak atas tanah, baik dalam bentuk jual-beli,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelepasan hak, hibah atau perbuatan hukum lainnya terhadap: "Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kuta, seluas 5.100 m<sup>2</sup>, atas nama Andy Lukman kepada PT Titisan Pusaka Sakti;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak 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 m<sup>2</sup> atas nama PT Ario Legian Cottages yang tumpang tindih dengan Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, Luas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Andy Lukman, tanah yang terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

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 m<sup>2</sup> atas nama PT Ario Legian Cottages yang tumpang tindih dengan Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, luas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Andy Lukman, tanah yang terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.  
Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa yang menjadi objek perkara dalam perkara ini adalah:

Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor 0077/Pdt/BPN.51/V/2015 tanggal 26 Mei 2015 tentang Pencabutan Surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 m<sup>2</sup> atas nama PT Ario Legian Cottage yang tumpang tindih dengan Tanah Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, luas: 5100 m<sup>2</sup> atas nama Andy Lukman, tanah yang terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (sekarang ini di Wilayah Administrasi Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali) karena cacat hukum administrasi dalam penerbitannya;

3. Gugatan Penggugat kurang pihak:

Bahwa penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 26 Mei 2015, Nomor 0077/Pbt/BPN-51/2015 yang menjadi obyek perkara *a quo* merupakan hasil tindak lanjut dari usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dengan Surat Pengantar tanggal 11 Agustus 2014, Nomor 6035/14-51.03/VIII/2014 mengenai usulan pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta luas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama PT Ario Legian Cottage karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitannya, yang menindaklanjuti surat Sdr. Tri Rosmani (Direktur PT Titisan Pusaka Sakti), Nomor 007/BPN/VI/2013 tanggal 26 Juni 2014 perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 266;

Sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 67 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 yang menyebutkan:

“Sertipikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi dan belum dialihkan haknya dilakukan melalui proses:

- a. ....
- b. Dalam hal risalah pengolahan data berkesimpulan terdapat cacat hukum administrasi yang dapat berakibat batalnya sertipikat hak atas tanah, Kakan mengusulkan pembatalan sertipikat hak atas tanah kepada pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73;
- c. ....

Berdasarkan ketentuan tersebut oleh karena Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang melakukan suatu kajian terhadap adanya cacat hukum administrasi dalam penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta, luas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama PT Ario Legian Cottage yang diuraikan dalam Risalah Pengolahan Data, maka seharusnya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung harus dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Selain itu juga adanya permohonan Penggugat kepada Majelis Hakim untuk penundaan pelaksanaan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 26 Mei 2015, Nomor 0077/Pbt/BPN-51/2015 yang menjadi objek perkara *a quo* sebagaimana petitum Penggugat pada halaman 15 menyatakan: “memerintahkan Tergugat untuk memerintahkan untuk menghentikan seluruh perbuatan/tindakan-tindakan hukum lain sebagai pelaksanaan atas Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor 0077/Pbt/BPN.51/V/2015 tanggal 26 Mei 2015, seperti penghapusan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta dari buku tanah, proses peralihan hak atas tanah, baik dalam bentuk jual-beli, pelepasan hak, hibah atau perbuatan hukum lainnya terhadap: “Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kuta, seluas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Andy Lukman kepada PT Titisan Pusaka Sakti”;

Perlu Tergugat jelaskan, Tergugat dalam hal ini hanya berwenang untuk membatalkan hak atas tanah dan pendaftaran tanah, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 74 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011, sedangkan untuk proses administrasi pencatatan pendaftaran peralihan hak atau pencatatan pembatalan peralihan hak merupakan wewenang Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung selaku Pejabat Tata Usaha Negara, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan bahwa “Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain”;

Berdasarkan hal tersebut, seharusnya mengikutsertakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung selaku pejabat Tata Usaha Negara sebagai pihak dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk mengabulkan dan menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

### 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

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

Adapun objek gugatan dalam perkara ini adalah:

Surat 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 m<sup>2</sup> atas nama PT Ario Legian Cottage yang tumpang tindih dengan Tanah Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, Luas: 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Andy Lukman, tanah yang terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (sekarang ini berada di Wilayah Administrasi Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali) karena cacat hukum administrasi dalam penerbitannya.

Mohon perhatian seksama Yang Mulia Majelis Hakim, tentang persamaan subjek hukum dan substansi objek sengketa dalam perkara *a quo* dan perkara Nomor 17/G/2015/PTUN.Dps (*prior*) yang diperiksa dan diputus tanggal 3 Juni 2015, oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, Bali;

Adapun uraian pada perkara Nomor 17/G/2015/PTUN.DPs adalah sebagai berikut:

1. Subyek Hukum:

- (a). Penggugat adalah PT Ario Legian Cottage;
- (b). Tergugat I adalah Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung;
- (c). Tergugat II Intervensi adalah Andy Lukman;

2. Objek Sengketa:

Sertipikat Hak Milik Nomor: 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985 tanggal 27 Desember 1985, Luas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Andy Lukman (*in casu*: Tergugat II Intervensi) yang tumpang tindih dengan sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat;

3. Alasan-alasan diajukannya gugatan adalah sebagai berikut:

- A. Bahwa Penggugat adalah pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 78712/1996, seluas 5.100 m<sup>2</sup>, tertanggal 13 Desember 1996, tertera atas nama PT Ario Legian Cottage, berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung Nomor SK 21/HGB/BH.S/Pertanahan/BD/1996



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(sic) yang berlaku untuk 30 tahun hingga tanggal 12 Desember 2026 (*vide*, butir 1, hal. 3);

B. Bahwa telah ada surat dari Tergugat I Nomor 2763/13-51.03.600/IV/2006 untuk Mediasi, sehubungan dengan adanya permasalahan tumpang tindih (sic) antara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kuta seluas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama PT Ario Legian Cottage dengan objek sengketa perkara *prior* yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kuta seluas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II Intervensi (*vide*, butir 3, hal.5);

4. Petitum Penggugat, *et a* :

Penggugat memohon agar Pengadilan menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985 tanggal 27 Desember 1985, Luas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II Intervensi. (*vide* butir 2, hal.11);

5. Jawaban Tergugat, *et al*, dikutip:

"7. Bahwa permasalahan tumpang tindih [sic] Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kuta seluas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat II intervensi dengan Sertipikat HGB Nomor 266/Kuta seluas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat, pihak Tergugat [sic] telah, melakukan pengkajian dan penanganan [sic] berdasarkan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan dengan rekomendasi yaitu "berdasar pada ketentuan Pasal 61 sampai dengan Pasal 63 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011.Mencatatkan pembatalan penerbitan [sic] tanggal 13 Desember 1996, luas 5.100 m<sup>2</sup> tercatat atas nama telah cacat hukum administrasi [sic] sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011, Kepada Kepala Kanwil BPN Provinsi Bali sesuai dengan ketentuan Pasal 67 ayat (2) huruf b *juncto* Pasal 74 huruf dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011";

8. Bahwa terhadap Rekomendasi tersebut, Tergugat telah bersurat kepada Penggugat tertanggal 11 Agustus 2014, Nomor 6036/14-51.03/VIII/2014, perihal pemberitahuan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta luas 5.100 m<sup>2</sup> atas



nama PT Ario Legian Cottage:..." (vide hal. 14);

6. Putusan Pengadilan, *et al*:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya (vide hal. 49);

7. Penggugat Banding:

Atas putusan pengadilan dalam perkara *prior*, Penggugat menyatakan banding dan telah didaftar dalam register perkara Nomor 137/B/2015/PTTUN.SBY di Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 30 Juli 2015, dan sekarang masih dalam proses pemeriksaan, *pari pasu*, dengan perkara *a quo* ;

Berdasar pada uraian perkara di atas, dapatlah dikaji sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat II Intervensi dalam perkara *prior* dan perkara *a quo* adalah sama;
2. Bahwa Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung adalah pihak yang penting, *dominus litis*, dalam penerbitan SK.21/HGB/BH.S/ Pertanahan/BD/1996, *sine qua non*, dasar dari penerbitan sertifikat HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta atas nama Penggugat, selain juga sebagai pihak yang menerbitkan Surat Nomor 6036/14□51.03/VIII/2014, perihal pemberitahuan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/ Kelurahan Kuta luas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama PT Ario Legian Cottage. Oleh karena itu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung haruslah diikutsertakan menjadi pihak yang berkepentingan untuk bergabung dengan para pihak (*in casu*: Tergugat I dan Tergugat II Intervensi), sebagaimana diatur dalam Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang bunyinya sebagai berikut:

"(1) Selama pemeriksaan berlangsung setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa Tata Usaha Negara, dan bertindak sebagai:

- (a) Pihak yang membela haknya; atau;
- (b) Peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersangkutan ...";

sebagai pihak yang berkepentingan untuk bergabung dengan para pihak (*in casu*: Tergugat I dan Tergugat II Intervensi), maka terdapat persamaan antara perkara *prior* (Nomor 17/G/2015/PTUN.Dps) dan perkara *a quo* (20/G/2015/PTUN.Dps), dalam hal-hal



sebagai berikut:

(A) Subjek Hukum:

Perkara *prior*

Perkara *a quo*

Para Pihak	Status Hukum	Para Pihak
PT Ario Legian	PENGUGAT	PT Ario Legian Cottage
Andy Lukman	TERGUGAT II	Andy Lukman Jonathan
Kepala Kantor BPN	TERGUGAT I/TERGUGAT II	Kepala Kantor BPN Kabupaten Badung
	TERGUGAT I	Kepala Kanwil BPN Prov.

(B) Substansi objek perkara dalam perkara *prior* dan perkara *a quo* adalah Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Badung Nomor SK.21/HGB/BH.S/Pertanahan/BD/1996 serta Penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/ Kelurahan Kuta yang cacat hukum administrasi;

(i) Dalam amar putusannya pada perkara *prior* Pengadilan menolak permohonan Penggugat untuk menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta atas nama Tergugat II Intervensi. Secara *a contrario*, maka Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta atas nama Penggugat lah yang tidak sah, atau cacat hukum administrasi, sebagaimana disimpulkan dalam pertimbangan Pengadilan:

“Menimbang...., Pengadilan berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat mempertahankan dalil-dalil gugatannya secara keseluruhan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta atas nama Andy Lukman yang lokasi atau objek pendaftaran haknya tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta atas nama Penggugat. Sebaliknya berdasarkan serangkaian pertimbangan hukum di atas telah terbukti bahwasanya penerbitan objek sengketa *a quo* tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, oleh karena itu terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya,” (*vide par.4, hal.48*);

(ii) Kepala Kantor Badan Pertanahan Negara Kabupaten Badung dalam perkara *prior*, telah memberitahu kepada Tergugat tentang pencabutan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta atas nama Penggugat karena telah cacat



hukum administrasi;

- (iii) Tergugat I dalam perkara *a quo* menerbitkan Surat Keputusan Nomor 0077/Pbt/BPN.51/V/2015 yang menjadi obyek sengketa yang pada dasarnya mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor SK.21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 serta pembatalan sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat yang tumpang tindih dengan sertipikat hak milik atas nama Tergugat II Intervensi, dengan alasan cacat hukum administrasi dalam penerbitannya;
4. Atas uraian tersebut di atas dapatlah didalilkan bahwa dalam perkara *prior* dan perkara *a quo*:
- (a) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung adalah pihak yang berkepentingan, *dominus litis*, atas timbulnya objek sengketa;
- (b) Masuknya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa (*in casu*: Tergugat I dan Tergugat II Intervensi) menimbulkan persamaan subjek hukum dan substansi obyek perkara antara Perkara Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps dan Nomor 20/G/2015/PTUN.Dps sehingga dapat dikualifikasikan sebagai *nebis in idem*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 20/G/2015/PTUN-Dps. tanggal 1 Februari 2016 yang amarnya sebagai berikut:

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 m<sup>2</sup> atas nama PT Ario Legian Cottage yang tumpang tindih dengan tanah Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Andy Lukman, tanah yang terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap terkait dengan sengketa perkara Nomor 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 m<sup>2</sup> atas nama PT Ario Legian Cottage yang tumpang tindih dengan tanah Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta 5.100 m<sup>2</sup> 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 Rp265.500,00 (dua ratus enam puluh lima ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terbanding/ Penggugat, Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan dengan Putusan Nomor 108/B/2016/PTTUN.SBY. tanggal 1 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 24 Agustus 2016, kemudian terhadapnya oleh Terbanding/Penggugat dengan Perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 2 September 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 20/G/2015/PTUN-Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. Permohonan tersebut diikuti Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut pada tanggal 15 September 2016;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang masing-masing pada tanggal 23 September 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar masing-masing pada tanggal 6 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

## ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pemaknaan Hakim mengenai ketentuan Pasal 66 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 mengandung "*erreurs de droit*" (kekhilafan hukum) dan "*erreurs de fait*" (kekhilafan faktual).

Bahwa dalam hukum positif di Indonesia, alat ukur yang digunakan untuk mengukur keabsahan tindakan Pemerintah diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang meliputi:

- a. Peraturan perundang-undangan, dan;
- b. Asas - asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB);

Kedua alat ukur ini, harus diaplikasikan terhadap persoalan hukum yang mengangkat keabsahan tindakan Pemerintah sebagai *issue central*-nya;

Bahwa dalam perkara *a quo*, objek sengketa yang sedang/tengah dipersoalkan adalah Surat 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 5100 m<sup>2</sup> atas nama PT Ario Legian Cottages yang tumpang tindih dengan Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, luas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Andy Lukman, tanah yang terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

Penerbitan objek sengketa tersebut, oleh Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi disinyalir (didalilkan) melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu ketentuan Pasal 66 ayat (1) dan (2) huruf b *juncto* Pasal 71 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penanganan Kasus Pertanahan (selanjutnya disebut juga sebagai Perkaban Nomor 3 Tahun 2011), dan asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam hal ini Asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan;

Pasal 66 ayat (1) dan (2) huruf (b)

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011:

- 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:
  - 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 objek perkara di Pengadilan'
  - c. Pelaksanaan pembatalan diperkirakan dapat menimbulkan gejala sosial/konflik massal;

Pasal 71:

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011

- (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, pengalihan atau pembatalan sertipikat hak atas



tanah; dan/atau

d. Surat-surat lain yang menunjukkan adanya cacat administrasi;

Dalam perspektif Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali sebagai Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, seharusnya tidak mengeluarkan keputusan tersebut; sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dalam sengketa tumpang tindih Sertipikat (SHM Nomor 1725 atas nama Andy Lukman) dengan sertipikat (HGB Nomor 266 atas nama PT Ario Legian Cottage);

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding menafsirkan ketentuan Pasal 66 ayat (1) dan (2) huruf b *juncto* Pasal 71 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 tersebut, dengan suatu premis (pernyataan) sederhana bahwa:

“Oleh karena tanah yang dimohon perbuatan hukum administrasi merupakan tanah yang sedang menjadi dan merupakan obyek perkara di Pengadilan (dalam hal ini Perkara Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps), maka keadaan ini menurut undang-undang merupakan alasan yang sah untuk menunda atau menolak pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan berupa pembatalan sertipikat hak atas tanah”;

Namun kenyataannya, Tergugat pada tanggal 26 Mei 2015 telah menerbitkan surat keputusan yang menjadi objek sengketa, padahal diketahui pada saat itu belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam sengketa tumpang tindih sertipikat (SHM Nomor 1725) dengan sertipikat HGB Nomor 266, mengingat perkara tersebut masih dalam proses pemeriksaan Pengadilan. Fakta/Keadaan inilah yang kemudian menjadi cikal bakal timbulnya sengketa dalam perkara *a quo*;

Bahwa terhadap cara Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding menafsirkan ketentuan Pasal 66 ayat (1) dan (2) huruf b *juncto* Pasal 71 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011, ternyata setelah pemeriksaan perkara dilakukan pada tingkat pertama di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, ternyata sama dengan cara bagaimana Majelis Hakim pada tingkat pertama yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sebagaimana dapat dilihat dalam pertimbangan hukum hal.114 dan hal. 115 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 20/G/2015/PTUN.Dps yang menerangkan:

Pertimbangan hukum hal. 114 Putusan PTUN Denpasar Nomor 20/G/2015/ PTUN.Dps:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menimbang, bahwa apabila yurisprudensi tetap tersebut dihubungkan dengan ketentuan Pasal 66 ayat (2) huruf b dan ayat (3) huruf (b) Perkaban Nomor 3 Tahun 2011, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa alasan yang sah untuk dapat menunda atau menolak perbuatan hukum administrasi pertanahan apabila tanah yang dimohonkan perbuatan hukum administrasi merupakan tanah yang menjadi objek perkara di Pengadilan”;

Pertimbangan hukum hal. 115 Putusan PTUN Denpasar Nomor 20/G/2015/ PTUN.Dps:

“Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat oleh karena masih terdapat sengketa keabsahan Sertipikat Hak Milik 1725/Kelurahan Kuta seluas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Andy Lukman yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/ Kelurahan Kuta, luas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama PT Ario Legian Cottage, maka seharusnya Tergugat tidak melakukan tindakan administrasi atau menerbitkan surat keputusan objek sengketa sampai dengan ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Dengan demikian surat keputusan secara prosedural dan substansial bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 66 ayat (2) huruf b dan ayat (3) huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011”;

Bahwa tindakan kualifikasi yang dilakukan Majelis Hakim pada tingkat pertama (PTUN Denpasar) dalam menata sekumpulan fakta yang dihadapi dan mendefinisikannya serta menempatkannya ke dalam suatu kategori hukum tertentu, sesuai dengan pertimbangan hal. 114 dan hal 115 Putusan PTUN Denpasar Nomor 20/G/2015/PTUN,Dps, menurut Pemohon Kasasi adalah sudah tepat dan benar;

Namun demikian pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dalam perkara *a quo* (sebagaimana tersebut di atas), ternyata dianulir oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara (PT TUN) Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, sebagaimana dapat dilihat dalam pertimbangan hukum hal 11 s/d 14 yang menerangkan sebagai berikut:

“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 Nomor 1725/Kel. Kuta,





Luas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Andy Lukman yang tumpang tindih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kel. Kuta, Luas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama PT Ario Legian Cottage, maka seharusnya Tergugat tidak melakukan tindakan administrasi atau penerbitan surat keputusan objek sengketa sampai dengan ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan demikian surat keputusan objek sengketa secara procedural dan substansi bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 66 ayat (2) huruf (b) dan ayat (3) huruf (b) Perkaban Nomor 3 Tahun 2011... dst”;

“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 objek 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 objek gugatan yang diajukan ke pengadilan menyangkut kepemilikan atau keabsahan sertipikat hak atas tanah yang menjadi kasus tersebut telah memperoleh putusan yang mengabulkan keberatan tersebut;

Menimbang bahwa setelah mencermati bukti P-1 = T.II Int-3 berupa Putusan Perkara Nomor 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 dst”;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat/Terbanding dalam perkara Nomor 17/G/2015/PTUN.Dps tanggal 12 Mei 2015 sudah cukup sebagai alasan hukum bagi Tergugat/Pembanding untuk menerbitkan objek sengketa *a quo*, 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...dst”;

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya sebagaimana tertuang dalam hal 11



s/d 14 Putusan PT TUN Surabaya Nomor 108/B/2016/PTTUN SBY tertanggal 1 Agustus 2016 tersebut di atas, jelas mengandung adanya “*erreurs de droit*” (kekhilafan hukum) dan “*erreurs defait*” (kekhilafan faktual), mengingat:

1. Cara Majelis Hakim Banding menafsirkan ketentuan Pasal 66 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yang memberi anasir pendapat bahwa:

“Dengan ditolaknya gugatan Penggugat/Terbanding dalam perkara Nomor 17/G/2015/PTUN.Dps tanggal 12 Mei 2015 sudah cukup sebagai alasan hukum bagi Tergugat/Pembanding untuk menerbitkan objek sengketa *a quo*, 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 . . . dst”;

Jelas menunjukkan pemahaman yang keliru terhadap isi peraturan perundang-undangan. Kekeliruan tersebut muncul, oleh karena Majelis Hakim Banding tidak menyimak ketentuan lain terkait (*link and match*), dalam hal ini ketentuan Pasal 71 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 yang jelas-jelas menyebutkan bahwa cacat hukum administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahny suatu sertifikat hak atas tanah harus dikuatkan dengan bukti berupa (salah satunya) putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Majelis Hakim Banding, seharusnya memperhatikan kaidah-kaidah hukum terkait lainnya, sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 71 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 yang nyata-nyata menunjukkan suatu sikap penghormatan terhadap proses/upaya hukum yang sedang/tengah berjalan di Pengadilan, dalam hal mana telah ditegaskan bahwa Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, mutlak diperlukan sebagai bukti untuk menguatkan cacat hukum administrasi;

Bertitik tolak dari uraian di atas, anasir pendapat dari Majelis Hakim Banding pada PT TUN Surabaya seperti tersebut di atas; jelas mengandung kekeliruan. Oleh karena tanah yang dimohon perbuatan



hukum administrasi merupakan tanah yang sedang menjadi dan merupakan objek perkara di Pengadilan (dalam hal ini Perkara Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps), maka keadaan ini menurut Undang-Undang (ketentuan Pasal 66 ayat (1) dan (2) huruf (b) Perkaban Nomor 3 Tahun 2011) merupakan alasan yang sah untuk menunda atau menolak pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan berupa pembatalan sertipikat hak atas tanah;

Seyogyanya Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali sebagai Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, seharusnya tidak mengeluarkan objek sengketa; sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dalam sengketa tumpang tindih sertipikat (SHM Nomor 1725 atas nama Andy Lukman) dengan sertipikat (HGB Nomor 266 atas nama PT Ario Legian Cottage);

Cara Majelis Hakim Banding menafsirkan ketentuan Pasal 66 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011, telah menyimpang kaidah-kaidah dalam Bahasa Indonesia;

Bahwa bunyi ketentuan Pasal 66 ayat (1) dan (2) huruf b Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011, selengkapny adalah sbb:

- 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:
  - 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 objek perkara di Pengadilan;
  - c. Pelaksanaan pembatalan diperkirakan dapat menimbulkan gejolak social/konflik massal;



Menyimak ketentuan Pasal 66 ayat (1) tersebut di atas, undang-undang tidak menentukan limitasi atau batas waktu penundaan pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan selama paling lama 6 (enam) bulan;

Bahwa tenggang waktu selama paling lama 6 (enam) bulan yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 66 ayat (1) Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 adalah mengacu pada perbuatan hukum administrasi pertanahan terhadap sertifikat hak atas tanah yang cacat hukum administrasi, yang dilaksanakan oleh Pejabat yang berwenang, yang dilakukan paling lambat 6 (enam) bulan setelah diketahui adanya cacat hukum administrasi. Dengan demikian penekanannya jatuh pada persoalan perbuatan hukum administrasi pertanahan bukan pada aspek limitasi atau batas waktu penundaan pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan;

Karena itu menjadi keliru jika kemudian tenggang waktu selama 6 (enam) bulan tersebut diartikan sebagai limitasi atau batas waktu penundaan pelaksanaan perbuatan hukum administrasi pertanahan, sebagaimana dapat dilihat dalam pertimbangan hukum hal 14 yang menerangkan sbb:

“..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...dst”;

3. Cara Majelis Hakim Banding menafsirkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana telah diuraikan di atas, bertentangan dengan asas hukum umum, *interpretation cessat in claris* yang menegaskan bahwa apabila teks atau redaksi undang-undang telah terang benderang dan jelas, maka penafsiran lain tidak diperkenankan lagi, karena penafsiran terhadap kata-kata yang jelas sekali berarti penghancuran, (*interpretatio est perversion*). Oleh Prof. Mr. Van Hamel dinyatakan bahwa : terhadap redaksi undang-undang yang rumusannya sudah jelas dan tidak dapat diartikan jamak haruslah digunakan “*strictissima interpretation*” atau penafsiran



yang striktif;

Menurut Prof Logemanna (1948, 40) mengatakan bahwa penafsiran undang-undang tidaklah boleh memperkosa maksud dan jiwa undang-undang;

Dengan kata lain, hakim tidak boleh bertindak sewenang-wenang. Segala sesuatu yang logis, dapat disimpulkan menjadi kehendak pembuat undang-undang;

4. Kalaupun kemudian, pemaknaan Majelis Hakim Banding terhadap ketentuan Pasal 66 dan 71 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 dianggap dan dipersepsikan sebagai Pemaknaan yang tepat dan benar, artinya diasumsikan sudah sesuai dengan kaidah dalam peraturan perundang-undangan. Namun pemaknaan dan penafsiran seperti demikian itu tentu, tidak dapat memenuhi kaidah-kaidah asas-asas umum pemerintahan yang baik, terutama Asas Kepastian Hukum dan Kecermatan;  
Dengan demikian, pada giliran-nya tindakan Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, masih dikatakan belum cukup memenuhi tolak ukur keabsahan tindakan Pemerintah sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang meliputi: Peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB);
2. Pemaknaan Hakim mengenai ketentuan Pasal 71 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 mengandung "*erreurs de droit*" (kekhilafan hukum) dan "*erreurs de fait*" (kekhilafan faktual):  
Tidak berbeda halnya dengan uraian diatas, Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, ternyata dalam memaknai ketentuan Pasal 71 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011, juga memuat "*erreurs de droit*" (kekhilafan hukum) dan "*erreurs de fait*" (kekhilafan faktual) sebagaimana dapat dilihat dalam pertimbangan hal 15





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

s/d 16 Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 108/B/2016/PTTUN Sby, yang menerangkan sbb:

“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 Nomor 3 Tahun 2011 ..dst

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T-11 berupa telahaan staf seksi sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, dengan kesimpulan bahwa berdasarkan penelitian lebih lanjut terhadap data yuridis dan data administrasi Kabupaten Badung disimpulkan telah terjadi tumpang tindih sertipikat dan telah terjadi cacat hukum administrasi dalam penerbitan SHGB Nomor 266/Kel.Kuta dan dapat diusulkan untuk dibatalkan/dimatikan, dan berdasarkan bukti T-14 berupa Risalah Pengolahan Data (RPD) Nomor 3472 a/14-51.03/VIII/2014 yang di dalam rekomendasinya menjelaskan bahwa SHGB Nomor 266/Kel. Kuta telah cacat hukum administrasi, dengan demikian maka tindakan Tergugat/Pembanding melakukan pembatalan terhadap objek sengketa telah sesuai pula dengan ketentuan Pasal 71 ayat (2) huruf b tersebut.”

Bahwa dari pertimbangan hukum hal. 15 s/d 16 tersebut, Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya, jelas telah mengabaikan syarat yang harus dipenuhi sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 71 ayat (2) huruf a Perkaban Nomor 3 Tahun 2011; dalam hal ini: Cacat Hukum Administrasi yang dapat mengakibatkan tidak sahnya suatu sertipikat hak atas tanah, harus dikuatkan dengan bukti berupa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Dengan demikian pertimbangan hukum yang membahas/menguraikan persoalan ada/tidaknya cacat hukum administrasi terhadap suatu sertipikat hak atas tanah yang hanya mengacu/dikuatkan pada bukti berupa:

- Telahaan staf seksi sengketa, konflik dan perkara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (bukti T-11) dan;
- Risalah Pengolahan Data (RPD) Nomor 3472 a/14-51 03/VIII/2014 (bukti T-14);

Sebagaimana dapat dilihat dalam pertimbangan hal 15 s/d 16 Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 108/B/ 2016/PT TUN.Sby, tentu telah menunjukkan secara nyata bahwasanya: Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya,

#### 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

tidak memperhatikan atau telah mengabaikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu ketentuan Pasal 71 ayat (2) huruf a Perkaban Nomor 3 Tahun 2011, yang mengharuskan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa dalam perkara *a quo*, sebelum diterbitkannya surat keputusan yang menjadi objek sengketa, sudah terdapat lebih dahulu sengketa mengenai cacat administrasi/tumpang tindih sertifikat yaitu SHGB Nomor 266 atas nama Penggugat dengan SHM Nomor 1725 atas nama Andy Lukman, sebagaimana teregister dalam Perkara Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps. Keberadaan sengketa tersebut di atas, telah pula diakui oleh Tergugat II Intervensi, dan tengah/masih dalam proses pemeriksaan pengadilan serta belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan keterangan saksi I Made Daging selaku Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi pada tanggal 10 Desember 2015, di depan persidangan telah menerangkan hal-hal sbb:

- Bahwa saksi mengetahui keberadaan Perkara di PTUN Denpasar sebagaimana teregister dalam Perkara Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps yaitu perkara antara PT Ario Legian Cottage dengan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Badung;
- Bahwa saksi merupakan Kuasa yang mewakili Kepala Kantor Pertanahan Kab. Badung dalam perkara Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps di Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa keputusan Kakanwil BPN Prov. Bali tentang Pembatalan HGB Nomor 266 diterbitkan dan diputuskan sebelum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara Nomor 17/G/2014/PTUN. Dps tersebut
- Seingat saksi pengusulan pembatalan SHGB Nomor 266 dilakukan sebelum ada putusan pengadilan dalam perkara Nomor 17/G/2014/PTUN Dps dari Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar;

Sejalan dengan uraian di atas, tindakan Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan (objek sengketa) berupa Pembatalan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta milik Pemohon Kasasi/Penggugat tentu telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sekaligus melanggar kaidah-kaidah Asas Kepastian Hukum dan Asas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecermatan yang menekankan sikap Pemerintah untuk senantiasa bertindak secara hati-hati agar tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat;

3. Majelis Hakim Pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara *A Quo*, Telah Melanggar Ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Pasal 107 A Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

Menunjuk pada ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, pada pokoknya menegaskan bahwasanya: "Putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili."

Demikian pula dalam ketentuan Pasal 107 A Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, antara lain menerangkan bahwa:

- (1) Dalam memeriksa dan memutus perkara, hakim harus bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya;
- (2) Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar";

Berangkat dari ketentuan tersebut, 3 (tiga) elemen utama dalam setiap Putusan Pengadilan harus memuat .Pertama alasan dan dasar putusan ke dua, Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, atau ketiga sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili;

Membaca pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 108/B/2016/PTTUN SBY tanggal 1 Agustus 2016 hal 11 s/d 16 (sebagaimana telah diuraikan di atas); ternyata tidak ada satupun uraian pertimbangan yang menjelaskan dasar argumentasi hukum yang digunakan Majelis Hakim Banding, untuk menguatkan pendapatnya bahwa pemaknaan Majelis Hakim Banding tentang ketentuan Pasal 66 *juncto* Pasal 71 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011 adalah tepat dan benar. Demikian juga dari cara bagaimana Majelis Hakim



Banding menafsirkan 2 (dua) ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, tidak nampak disebutkan metode penafsiran apa yang digunakan Majelis Hakim Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan sumber hukum apa yang dijadikan acuan bahwa Pemaknaan Hakim tentang/mengenai konteks “tidak diperlukan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap” adalah benar dan bersesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Pertimbangan Majelis Hakim Banding, sebagaimana tertuang dalam hal. 11 s/d 14 Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 108/B/2016/PTTUN SBY tanggal 1 Agustus 2016, adalah persepsi subjektif hakim tentang Pasal 66 dan Pasal 71 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011. Persepsi tersebut jelas keliru dan sangat menyesatkan, karena itu Putusan tersebut jelas tidak memenuhi syarat sebagai putusan yang jelas dan terperinci, sehingga cukup alasan menyatakan Putusan yang dijatuhkan melanggar asas yang digariskan dalam ketentuan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman *juncto* Pasal 107 A Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Pemaknaan Hakim terhadap ketentuan Pasal 66 *juncto* Pasal 71 Perkaban Nomor 3 Tahun 2011, menurut hemat Pemohon Kasasi telah keluar dari kaidah-kaidah logika hukum (*legal reasoning*), Apa yang dipertimbangkan Hakim tidak mengandung nilai-nilai logika hukum dalam hal: penciptaan konsep pemikiran (*conceptus*), pembuatan pernyataan (*propositio*) dan penalaran (*ratio cinium*);

Sesuai dengan definisinya, penafsiran/interpretasi atas suatu peraturan perundang-undangan ialah upaya mencari dan menetapkan pengertian atas dalil-dalil yang tercantum dalam undang-undang sesuai dengan yang dikehendaki serta yang dimaksud oleh pembuat/pembentuk undang-undang. Persoalan yang kini muncul adalah apakah pemaknaan Hakim Banding merupakan pemaknaan hakim yang dikehendaki serta dimaksud oleh pembuat/pembentuk undang-undang?;

Bahkan apabila pertimbangan hukum Majelis Hakim Banding dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 108/B/2016/PTTUN SBY tanggal 1 Agustus 2016, ditelaah secara lebih cermat dan teliti, pertimbangan tersebut menunjukkan sesuatu yang ambigu (membingungkan). Halmana dapat Pemohon Kasasi jelaskan sbb:



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam pertimbangan hukum hal. 14, Majelis Hakim Banding menyatakan:

“Dengan ditolaknya gugatan Penggugat/Terbanding dalam perkara Nomor 17/G/2015/PTUN.Dps tanggal 12 Mei 2015 sudah cukup sebagai alasan hukum bagi Tergugat/Pembanding untuk menerbitkan objek 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...dst”

Bahwa pendirian Majelis Hakim Banding, sebagaimana tersebut di atas telah memandang sebelah mata bahwasanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, tidak perlu diperhatikan lebih lanjut.

- Namun demikian dalam pertimbangan Majelis Hakim Banding lainnya sebagaimana dapat dilihat dalam pertimbangan hal. 15 antara lain dikemukakan pendapat sbb:

“Menimbang, bahwa terlebih lagi pada saat ini perkara Nomor 17/G/2015/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2015 telah berkekuatan hukum tetap, berdasarkan surat Tergugat/ Pembanding tertanggal 25 Mei 2016 yang diterima 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 Nomor 137/B/2015/PTTUN SBY tanggal 26 Oktober 2015 dan dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara kasasi Nomor 71/KJTUN/2016 tanggal 16 Mei 2016 dengan amar putusan: Tolak Kasasi yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding”;

Pertimbangan hukum tersebut, dari aspek “konteks dan konten” sangat ambigu, jika Majelis Hakim Banding memandang bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat/Terbanding dalam perkara Nomor 17/G/2015/PTUN.Dps tanggal 12 Mei 2015 sudah cukup sebagai alasan hukum bagi Tergugat/Pembanding untuk menerbitkan objek sengketa a quo, tanpa harus menunggu putusan tersebut berkekuatan hukum tetap, maka konsekwensi logisnya, Majelis Hakim Banding tidak perlu lagi menambahkan uraian pertimbangan hukum tentang Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sebagaimana dalam pertimbangan hal. 15 tersebut;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan dicantulkannya pertimbangan hukum mengenai Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, Pemohon Kasasi memandang bahwa secara tersirat, Majelis Hakim Banding sesungguhnya dapat menerima argumentasi hukum dari Pemohon Kasasi dahulu Terbanding/Penggugat, bahwasanya Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, seharusnya tidak mengeluarkan objek sengketa, sampai dengan adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, dalam sengketa tumpang tindih Sertipikat (SHM Nomor 1725 atas nama Andy Lukman) dengan Sertipikat (HGB Nomor 266 atas nama PT Ario Legian Cottage);

Terkait dengan adanya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 71 K/TUN/2016 tertanggal 16 Mei 2016, hal tersebut tidaklah menjadikan bahwa tindakan Tergugat (Kakanwil BPN Prov. Bali) dalam menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa adalah sah dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta asas-asas umum pemerintahan yang baik. Oleh karena berdasarkan fakta-fakta selama persidangan berlangsung terbukti atau dapat dibuktikan adanya kesewenang-wenangan Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi, dimana:

- a. Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat tentang Pembatalan HGB Nomor 266/Kel.Kuta milik Penggugat, telah dilakukan tanpa Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap;
- b. Pembatalan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta milik Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat tanpa memberikan kesempatan pembelaan yang semestinya kepada Penggugat (*vide* bukti P-16, bukti P-17 dan bukti P-17)

4. Bahwa *Judex Facti* (PT TUN Surabaya) Lalai Dalam Memperhatikan Tugas Dan Kewajibannya Untuk Menggali, Mengikuti Dan Memahami Nilai-Nilai Hukum Dan Rasa Keadilan Yang Hidup Dalam Masyarakat Sebagaimana Dirumuskan Dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Serta Sumpah Jabatannya.

Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya sebagai institusi peradilan dalam tingkat banding berwenang “memeriksa dan menilai fakta”. Namun demikian fakta-fakta hukum yang disusun dan dirumuskan Majelis Hakim Banding, tidak akomodatif dan proporsional dengan Berita Acara Sidang yang *notabene* merupakan akta yang sah dan resmi,

#### Disclaimer

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



memuat segala kejadian di sidang pengadilan sehubungan dengan perkara yang diperiksa. Di dalamnya tercatat segala keterangan saksi, ahli, alat-alat bukti lain serta segala sesuatu yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara *a quo*. Oleh karena itu, ditinjau dari segi fungsi, berita acara merupakan sumber landasan data dan fakta dalam mengambil putusan;

Oleh karena fakta-fakta hukum sebagaimana dirumuskan/disusun Majelis Hakim Banding tidak proporsional dengan fakta hukum selama persidangan berlangsung, maka dengan demikian dapat dikatakan bahwa *Judex Facti* (PT TUN Surabaya) lalai dalam memperhatikan tugas dan kewajibannya untuk menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta sumpah jabatannya;

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (1) Hakim dan Hakim Konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Seharusnya sebagai Pengadilan yang lebih tinggi, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya harus dapat lebih teliti membaca dan mempelajari berkas perkara serta fakta-fakta hukum yang terjadi di persidangan sehingga dapat diperoleh kebenaran yang hakiki. Dalam pemeriksaan perkara di tingkat kasasi, aspek yang akan diperiksa adalah berkaitan dengan Penerapan Hukum (*Judex Juris*) yaitu apakah hukum telah benar diterapkan atau apakah hukum telah diterapkan pada fakta yang sesungguhnya terjadi. Sebagai insan pencari keadilan (*justiabellen*) kami mengetahui dan memahami, bahwa pada tingkat kasasi pengadilan tidak lagi melihat dan membicarakan fakta. Yang dilakukan adalah memeriksa apakah hukum telah dijalankan dengan benar oleh pengadilan di tingkat bawah untuk dapat melakukan kajian dalam bagian penerapan hukum, maka persoalan mengenai penguraian fakta-fakta harus benar-benar diperhatikan. Sejalan dengan hal itu, Pemohon Kasasi akan menguraikan detail fakta-fakta yang bertalian dengan perkara *in casu*, guna menunjukkan bahwa perumusan fakta sebagaimana telah dilakukan oleh Majelis Hakim Banding adalah tidak proporsional;

Bahwa apabila surat keputusan yang menjadi objek sengketa dicermati, objek sengketa telah diterbitkan oleh Tergugat/Pembanding sekarang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi berdasarkan Surat dari Tri Chandra Rosmani (Direktur PT Titisan Pusaka Sakti) tanggal 16 Juni 2014 sebagaimana termuat dalam bagian "membaca" objek sengketa yang berbunyi sebagai berikut:

"Membaca : 1. Surat dari Tri Chandra Rosmani (Direktur PT Titisan Pusaka Sakti) tanggal 16 Juni 2014 Nomor 007/BPN/VI/2013 tanggal 16 Juni 2014 perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 266";

Bahwa hubungan antara Tri Chandra Rosmani (Direktur PT Titisan Pusaka Sakti) dan Andy Lukman selaku pemilik tanah Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta adalah tidak jelas dan tidak pernah diuraikan dalam objek sengketa secara jelas. Sehingga dengan demikian, Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi telah tidak cermat, tidak hati-hati dan sangat ceroboh telah memproses suatu permohonan pembatalan hak tanpa melihat legal standing dari si Pemohon (Tri Chandra Rosmani (Direktur PT Titisan Pusaka Sakti);

Bahwa dalam objek sengketa bagian menimbang angka 3 ditulis bahwa: "3. Terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta luas 5.100 m<sup>2</sup> atas nama Andy Lukman telah diadakan perikatan jual beli<sup>\*1</sup> antara Andy Lukman dan PT Titisan Pusaka Sakti selaku pembeli dan telah dibayar lunas harga tanahnya sesuai dengan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., Notaris di Jakarta;

Bahwa kalau pun apa yang diuraikan dalam Bagian Menimbang Angka 3 objek sengketa adalah benar *quad non* maka tidak dengan serta merta menjadikan Sdr. Tri Chandra Rosmani (Direktur PT Titisan Pusaka Sakti) menjadi berhak dan memiliki legal standing untuk mengajukan pembatalan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., Notaris di Jakarta bukanlah akta jual beli yang memindahkan hak atas Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta dari Sdr. Andy Lukman kepada PT Titisan Pusaka Sakti. Apalagi yang menjadi objek perikatan jual beli adalah Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta yang berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA hanya dapat dimiliki oleh perorangan warga Negara Indonesia. Sehingga meskipun PT Titisan Pusaka Sakti telah melakukan perikatan jual beli lunas, tidak serta merta Sdr. Tri Chandra Rosmani (Direktur PT Titisan Pusaka Sakti) memiliki legal standing atas Hak Milik



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1725/Kelurahan Kuta tersebut. Yang memiliki *legal standing* untuk mengajukan permohonan pembatalan semestinya adalah tetap Sdr. Andy Lukman;

Bahwa, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2008 yang dibuat di hadapan Martha Tiurma Ida Hutapea, S.H., Notaris di Jakarta telah dibuat dengan tidak mengindahkan peraturan hukum yang berlaku:

(a) Bahwa sebelum suatu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2008 dibuat, Notaris yang membuat semestinya telah melakukan pengecekan atas Sertipikat Nomor 1725/Kelurahan Kuta;

Dan jika pengecekan dilakukan niscaya sudah diketahui adanya tumpang tindih antara Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta dan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta. Padahal faktanya tumpang tindih antara dua sertipikat telah terjadi dengan diterbitkannya HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta di tahun 1996;

(b) Bahwa adalah sangat aneh jika pada saat pengecekan tersebut (kalau dilakukan) tidak diketahui adanya tumpang tindih antara Sertipikat Nomor 1725/Kelurahan Kuta dengan HGB Nomor 266/Kuta;

(c) Bahwa lebih aneh lagi jika pada tahun 2008 (di mana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2008 dibuat) baik Sdr. Andy Lukman maupun PT Titisan Pusaka Sakti tidak mengetahui bahwa telah berlangsung sengketa Perkara Nomor 279/Pdt/G/2007/PN.Dps dengan objek sengketa HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta milik Penggugat yang dianggap tumpang tindih dengan Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta;

(d) Bahwa sejak tanggal 23 Desember 2008 sampai dengan tanggal 20 Desember 2012, PT Titisan Pusaka Sakti tidak melakukan tindak lanjut dari Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2008. Semestinya setelah pengikatan jual beli lunas atas “pembelian” Hak Milik oleh badan hukum akan diikuti dengan pelepasan hak atau pun penurunan hak. Hal ini tidak dilakukan oleh Sdr. Andy Lukman maupun PT Titisan Pusaka Sakti;

Bahwa: “Hak Sdr. Andy Lukman Jonathan untuk mengajukan pembatalan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta, telah kadaluarsa menurut ketentuan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat (SHGB) secara sah atas nama Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut, dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu, telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”;

Berdasarkan ketentuan di atas, “Hak Sdr. Andy Lukman/Tergugat II Intervensi/Pembanding II Intervensi sekarang Termohon Kasasi II Intervensi untuk mengajukan pembatalan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta, telah kadaluarsa dan perbuatan Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi yang telah menerima dan mengabulkan permohonan dari pihak PT Titisan Pusaka Sakti selaku Kuasa dari Sdr. Andy Lukman Jonathan serta menerbitkan objek sengketa dapat dianggap telah melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, khususnya Asas Kepastian Hukum;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum selama persidangan berlangsung terungkap, bahwa sejatinya langkah Tergugat/Pembanding sekarang Termohon Kasasi mengeluarkan surat keputusan yang menjadi objek sengketa bukanlah langkah penyelesaian yang cermat. fair serta berdasarkan atas hukum. mengingat:

A. Terdapat Fakta Bahwa Keabsahan Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kuta Telah Teruji Melalui Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Tetap (*In Kracht Van Gewijsde*).

Bahwa kepemilikan sah dari tanah HGB Nomor 266/Kuta oleh Penggugat/Terbanding sekarang Pemohon Kasasi telah teruji keabsahannya melalui 2 (dua) perkara, di mana Kantor Pertanahan Kabupaten Badung selaku penerbit SK-21/HGB/BH.S/Pertanahan/BD/1996 tertanggal 2 Desember 1996 dan penerbit HGB Nomor 266/Kuta juga telah digugat selaku Tergugat II dalam kasus tersebut sebagai berikut:

Perkara Nomor 08/Pdt.G/2007/PN.Dps.

Bahwa pada Tahun 2007, Penggugat/Terbanding sekarang





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

Pemohon Kasasi bersama-sama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali *cq* Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta *cq* Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia serta PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) telah digugat di Pengadilan Negeri Denpasar oleh ahli waris I Gusti Gede Raka (almarhum) yang mengaku memiliki Bukti Penetapan Huruf C Nomor 36, Kecamatan Kuta, Kawedanan Pasedahan Abian Kuta, Kabupaten Badung seluas 5.100 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus meter persegi) yang lokasinya sama persis/tumpang tindih dengan HGB Nomor 266 milik Penggugat, gugatan mana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 08/Pdt.G/2007/PN.Dps dan telah diputus dengan Putusan Nomor 08/Pdt.G/2007/PN.Dps tanggal 9 Mei 2007 dengan amar putusan menolak dan menyatakan tidak berwenang Pengadilan Negeri memeriksa perkara tersebut dan telah berkekuatan tetap (*in kracht van gewijsde*) karena Para Penggugat tidak mengajukan banding atau kasasi;

Perkara Nomor 279/Pdt.G/2007/PN.Dps.

Bahwa pada tanggal 4 Juli 2007, ahli waris I Gusti Gede Raka (almarhum) kembali mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar dan gugatan tersebut didaftar di bawah perkara Nomor 279/Pdt.G/2007/PN.Dps dengan tergugat yang sama dengan Perkara Nomor 008/Pdt.G/2007/PN.Dps yaitu (i) PT Ario Legian Cottages (Tergugat I), (ii) Kantor Pertanahan Kabupaten Badung *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali *cq* Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia (Tergugat II) dan (iii) PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) (selaku Turut Tergugat);

Bahwa setelah melalui proses gugat menggugat di peradilan umum, pada tingkat Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia memutuskan perkara tersebut di atas dengan Putusan Nomor 440 PK/Pdt/2012 tanggal 21 November 2012. Bahwa Putusan Nomor 440 PK/Pdt/2012 tanggal 21 November 2012 telah berkekuatan tetap (*in kracht van gewijsde*) dan harus dianggap sebagai *res judicata* khususnya bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Badung *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali *cq* Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta sebagai salah satu pihak di dalamnya.

Halaman 49 dari 55 halaman. Putusan Nomor 558 K/TUN/2016

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terkait dengan hal di atas maka Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 440 PK/Pdt/2012 tanggal 21 November 2012 telah memberi suatu *res judicata* bahwa: tanah yang diberikan HGB Nomor 266 adalah berasal dari Tanah Negara dan sebelumnya tidak ada hak yang melekat di atas tanah tersebut termasuk Hak Milik Nomor 1725/Kuta;

Bahwa sebagai *res judicata*, Kantor Pertanahan Kabupaten Badung *cq.* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali *cq.* Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta adalah terikat dengan Putusan PK Nomor 440 PK/Pdt/2012 tanggal 21 November 2012 yang telah berkekuatan tetap (*in kracht van gewijsde*);

Bahwa seandainya Hak Milik Nomor 1725/Kuta telah ada pada saat itu *quad non* maka Kantor Pertanahan Kabupaten Badung *cq.* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali *cq.* Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta sebagai tergugat II dalam Perkara Nomor 279/Pdt/G/2007/PN.Dps seharusnya sudah mengetahui adanya Hak Milik Nomor 1725/Kuta tersebut. Namun faktanya, dalam persidangan Perkara Nomor 279/Pdt/G/2007/PN.Dps tidak terungkap atau diungkapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung *cq.* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali *cq.* Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta selaku tergugat II adanya Hak Milik Nomor 1725/Kuta, sehingga seyogyanya keabsahan Hak Milik Nomor 1725/Kuta patut dipertanyakan;

B. Terdapat fakta bahwa sdr. Andy lukman telah menelantarkan Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta.

Bahwa kalau pun benar Sdr. Andy Lukman memiliki Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta *quad non* berdasarkan alasan yang diuraikan di atas maka Sdr. Andy Lukman telah menelantarkan tanah dimaksud.

Bahwa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, Sdr. Andy Lukman memperoleh tanah tersebut pada tahun 1983. Namun, dari semula Sdr. Andy Lukman tidak menguasai secara fisik atau pun merawat tanah Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta;

Bahwa pada tahun 1996 atau 13 tahun setelah Sdr. Andy Lukman memiliki Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, Penggugat mengajukan permohonan hak guna bangunan atas Tanah Negara dan atas permohonan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Badung



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menerbitkan SK Nomor 21 dan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta pada Tahun 1996;

Sejak Tahun 1996, Penggugat telah menggunakan tanah HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta untuk hotel milik Penggugat dan setelah hotel terbakar Penggugat pun selalu menguasai secara fisik tanah HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta dan merawat tanah HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta;

Bahwa adalah sangat aneh dan tidak masuk akal, Sdr. Andy Lukman yang mengaku memiliki Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta tidak tahu menahu tanahnya digunakan oleh Penggugat;

Demikian pula selama berlangsungnya gugat menggugat dalam Perkara Nomor 08/Pdt.G/2007/PN.Dps dan Perkara Nomor 279/Pdt/G/2007/PN.Dps sampai dengan Kasasi dan Peninjauan Kembali Nomor 440 PK/Pdt/2012 yang berlangsung dari Tahun 2007 sampai dengan Tahun 2012 (5 tahun), Sdr Andy Lukman tidak melakukan intervensi. Jika benar-benar Sdr. Andy Lukman memiliki kepentingan atas Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, maka Sdr. Andy Lukman akan sudah masuk dari awal dengan mengintervensi terhadap Perkara Nomor 08/Pdt.G/2007/PN.Dps dan Perkara Nomor 279/Pdt/G/2007/PN.Dps sampai dengan tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali Nomor 440 PK/Pdt/2012, sesuai dengan adagium: *Point D' Interecht Point D' Action* dalam arti: gugatan akan ada apabila ada kepentingan terlebih dahulu;

Namun faktanya baru setelah adanya Putusan Peninjauan Kembali Nomor 440 PK/Pdt/2012, Sdr. Andy Lukman baru mempermasalahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta pada tanggal 20 Desember 2012 yaitu dengan melalui Surat Kuasa Hukumnya Adnan Buyung Nasution & Partners;

Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 maka dapat dikategorikan bahwa Sdr. Andy Lukman (kalau pun benar sebagai pemilik Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta) telah menelantarkan tanah tersebut dari Tahun 1983 sampai dengan 2012 (selama 19 tahun);

Bahwa Penggugat sebagai pemilik sah HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta yang senantiasa menggunakan dan merawat tanah HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta adalah lebih berhak dibanding dengan Sdr. Andy Lukman yang menelantarkan Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta;

Halaman 51 dari 55 halaman. Putusan Nomor 558 K/TUN/2016

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. Terdapat Fakta Bahwa Cacat Hukum Administrasi Dalam Penerbitan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta-Kalau Pun Benar Terjadi Tidak Dapat Dibebankan Untuk Kerugian Penggugat;

Bahwa Penggugat telah dengan itikad baik mengajukan permohonan HGB atas Tanah Negara pada Tahun 1995 dan atas permohonan tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Badung telah menerbitkan Surat Keputusan Nomor SK.21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 tanggal 2 Desember 1996;

Bahwa dalam menerbitkan Surat Keputusan Nomor SK.21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 tanggal 2 Desember 1996 sudah semestinya Kantor Pertanahan Kabupaten Badung melakukan penelitian atas permohonan dimaksud termasuk ada tidaknya hak-hak yang telah melekat sebelumnya pada tanah yang dimohonkan HGBnya oleh Penggugat. Jika pada saat itu Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta telah benar-benar ada, semestinya Kantor Pertanahan Kabupaten Badung telah mengetahuinya dan tidak akan menerbitkan Surat Keputusan Nomor SK.21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 tanggal 2 Desember 1996. Namun faktanya, Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tetap menerbitkan Surat Keputusan Nomor SK.21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 tanggal 2 Desember 1996 dan memberikan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta kepada Penggugat. Artinya tidak lah mungkin pada saat itu terdapat Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta;

Bahwa kalau pun benar bahwa penerbitan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta mengandung cacat administrasi melihat proses sebagaimana diuraikan di atas, tidak lah adil apabila kesalahan dibebankan kepada Penggugat mengingat seharusnya Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai pihak yang berwenang yang lebih mengetahui kondisi pertanahan di lokasi yang dimohonkan HGB oleh Penggugat. Kelalaian Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang lalai tidak mengetahui adanya Sertipikat Nomor 1725/Kelurahan Kuta (kalau pun benar sudah ada pada saat itu) tidak lah dapat dibebankan kepada Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik;

Bahwa keberatan ini didasarkan atas pertimbangan bahwa “Tumpang tindih sertifikat berarti adanya cacat administrasi terhadap sertifikat bukan terhadap haknya” menurut pendapat ahli Dr. B.F. Sihombing, S.H.,M.H., karena itu dalam kasus tumpang tindih sertifikat karena



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cacat administrasi; Kantor Pertanahan jelas memiliki kontribusi atas kesalahan yang ditimbulkan sehubungan dengan adanya cacat administrasi tersebut;

Sejalan dengan uraian di atas, Dalam Teori Melebur (*opplosing theory*); sekat pemisah sifat *intra partes* dalam suatu Putusan Pengadilan Perdata dan *erga omnes* dalam suatu Putusan Pengadilan TUN telah tercampur (membraur) artinya Putusan Pengadilan Perdata dapat dipakai dan pertimbangan;

Bahkan mengenai hal ini, Prof. Dr. Yohanes Usfunan, S.H., M.H., selaku Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Udayana telah mengemukakan pendapatnya sebagai ahli bahwa : “Putusan Hakim (Perdata) yang telah berkekuatan hukum tetap harus dianggap benar dan dipercaya. Semua orang harus tunduk pada putusan seperti demikian ini, termasuk dalam kasus ini: BPN (Badan Pertanahan Nasional)”;

Lebih jauh mengenai hal ini, dalam teori kedaulatan hukum; Hukum yang dijemakan dalam sebuah produk putusan Pengadilan dianggap sebagai implementasi kesadaran hukum. Hukum ditaati karena manusia memiliki akal untuk memikirkan mengenai hukum dan konsekwensinya;

Putusan Pengadilan dalam perkara perdata sebagaimana telah diuraikan di atas merupakan pengujian undang-undang terhadap keberadaan dan keabsahan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 266, memiliki kekuatan hukum mengikat, juga merupakan Pernyataan Pengadilan yang mengakhiri dan menyelesaikan perselisihan yang diajukan tentang sengketa hak;

Sebuah putusan apabila tidak ada upaya hukum yang dapat ditempuh, berarti telah memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan memperoleh kekuatan mengikat (*resjudicata pro veritate habetur*);

Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 440 PK/Pdt/2012 tanggal 21 November 2012 adalah putusan dimana hakim menyatakan apa yang menjadi hukum atau menyatakan suatu keadaan hukum, yang tiada lain merupakan hasil tindakan Negara yang kewenangannya dilimpahkan kepada Hakim berdasarkan undang-undang, di dalamnya memuat kepastian hukum dan keadilan;

Halaman 53 dari 55 halaman. Putusan Nomor 558 K/TUN/2016

### 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)





Fakta-fakta sebagaimana tersebut di atas, membuktikan bahwa tindakan Tergugat/Pembanding dalam menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa justru bukan langkah yang cermat, fair dan berdasar hukum;

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa secara prosedural dan substansial telah sesuai dengan ketentuan Pasal 71 ayat (2) huruf b Peraturan Kepala BPN (Perkaban) Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan, Pengkajian, dan Penanganan Kasus Pertanahan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik;
- Bahwa disamping itu alasan-alasan kasasi tersebut pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: PT ARIO LEGIAN COTTAGE tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **PT ARIO LEGIAN COTTAGE** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jumat, tanggal 13 Januari 2017, Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Rut Endang Lestari, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis :

ttd

Is Sudaryono, S.H., M.H.

ttd

Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,

ttd

Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Rut Endang Lestari, S.H.

## Biaya-biaya :

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi .....	<u>Rp 489.000,00</u>
Jumlah :	Rp 500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Tata Usaha Negara

ASHADI, S.H.

NIP : 195409241984031001