



**PUTUSAN**

**NOMOR 13/G/2018/PTUN.DPS**

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar yang memeriksa,  
memutus dan menyelesaikan Sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat  
Pertama dengan Acara Biasa telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut  
dalam Sengketa antara :-----

Nama : **NYOMAN SARYA, B.Sc;**-----

Kewarganegaraan : Indonesia;-----

Pekerjaan : Wiraswasta;-----

Tempat tinggal : Jalan Gunung Agung Nomor 205 A, Dusun  
Margajati, Desa/Kelurahan Pemecutan Kaja,  
Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar,  
Provinsi Bali;-----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya  
yang bernama:-----

1. **I MADE PUTRA WIBAWA, S.H., M.Hum;**-----

2. **LUH ANIK ERA M, S.H.;**-----

3. **I WAYAN MURTANA, S.H.;**-----

Ketiganya kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Advokat/Pengacara, Beralamat  
Kantor di Jalan Suli No. 164, Kota Denpasar,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9  
Juli 2018;-----

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**; --



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## M E L A W A N

Nama Jabatan : **KEPALA KANTOR PERTANAHAN  
KABUPATEN BADUNG;**-----

Tempat Kedudukan : Jalan Dewi Saraswati Nomor 3, Kelurahan  
Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten  
Badung;-----

Dalam hali ini diwakili oleh Kuasanya yang  
bernama : -----

**1. I GEDE ARYA MAHARTA, S.H., NIP.**

19690312 198903 1 001, Jabatan Kepala  
Seksi Penanganan Masalah dan  
Pengendalian Pertanahan pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Badung; -----

**2. I GEDE YUDA SETIAWAN, S.H.,M.Kn,**

NIP. 19850423 200903 1 001, Jabatan  
Kepala Subseksi Penanganan Sengketa,  
Konflik dan Perkara Pertanahan pada  
Kantor Pertanahan Kabupaten Badung; ----

**3. KADEK APSARIANI, S.H., NIP. 19890405**

200903 2 001, Jabatan Analis  
Permasalahan Pertanahan pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Badung; -----

Ketiganya Kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada  
Kantor Pertanahan Kabupaten Badung,  
beralamat pada Kantor Pertanahan  
Kabupaten Badung di Jalan Dewi Saraswati

*Halaman 2 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS*



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

No. 3 Kelurahan Seminyak, Kecamatan  
Kuta, Kabupaten Bandung, Provinsi Bali,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :  
59/SK-51.03/VII/2018, tanggal 17 Juli  
2018;-----  
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;--

Dan;-----

**PT KURNIA INTI SEJAHTERA**, yang diwakili oleh **ZAID MAHDANI**,  
Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan  
Direktur Utama PT Kurnia Inti Sejahtera,  
Tempat tinggal di Jalan E Ujung Villa Arteri  
Kelapa Dua Blok B No. 89, Kelapa Dua,  
Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan  
Akta Pendirian No. 64 tanggal 29-08-2014  
yang dibuat oleh dan dihadapan Lutfi  
Burham, SH Notaris di Tangerang, Akta  
nama terakhir telah dirubah dengan Akta  
Pernyataan Rapat Umum Pemegang  
Saham No. 02, tanggal 02 April 2015,  
dibuat oleh dan dihadapan Lindra Nelly,  
SH., M.Kn Notaris Serang, Perseroan  
beralamat di Gedung Kurnia Land, Jalan  
Otto Iskandardinata No. 82, Jakarta Timur  
13330; -----

Dengan ini memberikan Kuasa kepada : ---

1. **ANDY SYAFRULLAH ALAMSYAH**,  
**S.H., Mkn**; -----

*Halaman 3 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS*



2. **PAJARUDDIN, S.H.**; -----

Keduanya Kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum  
yang tergabung pada Kantor Hukum  
MINORITY LAW FIRM Beralamat di  
Gedung Kurnia Land Lantai 1. Jl. Otto  
Iskandardinata Raya No. 82 Jakarta Timur,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :  
114/SK/MLF/2018 tanggal 14 Agustus  
2018; -----

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

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut ; -----

Telah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor  
13/PEN-DIS/2018/PTUN.DPS tanggal 11 Juli 2018 tentang  
Penetapan Lolos Dismissal ; -----
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor  
13/PEN-MH/2018/PTUN.DPS tanggal 11 Juli 2018 tentang  
Penetapan Penunjukkan Majelis Hakim ; -----
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar  
Nomor 13/PEN-PPJSP/2018/PTUN.DPS tanggal 11 Juli 2018  
tentang Penunjukkan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;-
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 13/PEN-  
PP/2018/PTUN.DPS tanggal 11 Juli 2018 tentang Penetapan  
Pemeriksaan Persiapan ; -----

*Halaman 4 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 13/PEN-HS/2018/PTUN.DPS tanggal 8 Agustus 2018 tentang Penetapan Hari Sidang ; -----
6. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 13/PEN-MH/2018/PTUN.DPS tanggal 15 Agustus 2018 tentang Penetapan Pergantian Majelis Hakim ; -----
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 13/PEN-MH/2018/PTUN.DPS tanggal 23 Agustus 2018 tentang Penetapan Pergantian Majelis Hakim Sementara ; -----
8. Putusan Sela Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS tertanggal 23 Agustus 2018; -----
9. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 13/PEN-PPJSP/2018/PTUN.DPS tanggal 26 September 2018 tentang Penunjukan Pergantian Panitera Pengganti; -----
10. Berkas perkara dan mendengar keterangan dari Para Pihak; -----
11. Telah mendengar keterangan Saksi dari Penggugat ; -----

## TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 10 Juli 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tanggal 10 Juli 2018 di bawah Register Perkara Nomor:13/G/2018/PTUN.DPS dan telah diperbaiki tanggal 8 Agustus 2018, mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut : -----

Obyek Gugatan : -----

- Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 24, Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tanggal 25 Februari 2015, dengan Surat ukur Nomor : 00970 / Kedonganan / 2015, tanggal 23-02-2015,

*Halaman 5 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas 6.193 m<sup>2</sup> (enam ribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi), semula atas nama : NYOMAN SARYA, Bachelor Of Science, menjadi atas nama : PT. KURNIA INTI SEJAHTERA;-----

Adapun dasar dan alasan – alasan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :-----

1. Bahwa, Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 24, Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tanggal 25 Februari 2015, dengan Surat ukur Nomor : 00970 / Kedonganan / 2015, tanggal 23-02-2015, Luas 6.193 m<sup>2</sup> (enam ribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi), semula atas nama : NYOMAN SARYA, Bachelor Of Science, menjadi atas nama : PT. KURNIA INTI SEJAHTERA, tersebut diatas adalah Surat Keputusan yang memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (K.TUN), yang dapat menjadi obyek sengketa dalam perkara ini (perkara TUN) oleh karena Keputusan tersebut bersifat :-----
  - Kongkrit : yaitu fisik surat K.TUN nya berupa sertipikat sedemikian rupa bentuknya ditentukan oleh Peraturan-perundangan;-----
  - Individual : yaitu ditujukan kepada personal tertentu dalam hal ini Badan Hukum PT. Kurnia Inti Sejantera;-----
  - Final : yaitu keputusan sudah difinitif, tidak memerlukan persetujuan atasan atau instansi lain dan keputusan tersebut mempunyai akibat hukum;-----
2. Bahwa, Penggugat pernah memperoleh foto copy K.TUN sengketa dari seseorang. Akan tetapi oleh karena hanya foto copy maka Penggugat akhirnya bersurat kepada Tergugat dengan surat tertanggal 4 Januari 2018 disusul dengan surat Penggugat tertanggal 14 Mei 2018. Bahwa

*Halaman 6 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat Penggugat tersebut dijawab oleh Tergugat dengan suratnya tertanggal 6 Juni 2018, Nomor : 1885/BA-51.03/VI/2018. Bahwa, dari jawaban surat Tergugat tersebut Penggugat baru mengetahui dengan pasti bahwa K.TUN sengketa sudah diterbitkan oleh Tergugat, sebagaimana informasi yang diberikan oleh Tergugat tersebut kepada Penggugat sesuai suratnya tertanggal 6 juni 2018 Nomor : 1885/BA-51.03/VI/2018 itu;-----

3. Bahwa, gugatan ini diajukan oleh Penggugat pada tanggal 10 Juli 2018, sehingga pengajuan gugatan ini belum lewat tenggang waktu 90 hari untuk mengajukan gugatan, sebagaimana diatur dalam pasal 55 UU N0 5 tahun 1986 yo Surat Edaran Mahkamah Agung ( SEMA MA ) No 2 tahun 1991, tanggal 9 Juli 1991 N0.MA / Kumdil / 213/ VII / K / 1991 / pada angka V bagian 3 berbunyi : *“ Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 55 UU No 5 tahun 1986 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara **dan mengetahui adanya keputusan tersebut** “*;

4. Bahwa, K.TUN sengketa diterbitkan oleh Tergugat sangat merugikan kepentingan Penggugat. Hal tersebut sangat nyata dimana tanah Hak Guna Bangunan (HGB) kepunyaan Penggugat telah beralih ketangan PT. KURNIA INTI SEJAHTERA , karena jual beli, akan tetapi perusahaan tersebut tidak membayar harganya, sesuai Perjanjian / Ikatan Jual beli, tertanggal 31 Maret 2015 Nomor 27 dan Akta Jual Beli tertanggal 29 Juni 2015, Nomor 267/2015, dibuat oleh Triska Damayanti, SH., Notaris di Badung, sehingga karenanya Penggugat

*Halaman 7 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS*

### 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

menderita kerugian sebesar Rp. 80.000.000.000 (delapan puluh milyar rupiah); -----

5. Bahwa, semula Penggugat adalah pemegang Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 24, Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tanggal 25 Februari 2015, dengan Surat ukur Nomor : 00970 / Kedonganan / 2015, tanggal 23-02-2015, Luas 6.193 m2 (enam ribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi), semula atas nama : NYOMAN SARYA, Bachelor Of Science;-----

6. Bahwa, terhadap tanah seperti tersebut dalam butir No. 5 diatas yaitu : Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 24, Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tanggal 25 Februari 2015, dengan Surat ukur Nomor : 00970 / Kedonganan / 2015, tanggal 23-02-2015, Luas 6.193 m2 (enam ribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi), atas nama : NYOMAN SARYA, Bachelor Of Science, berdasarkan kepada Perjanjian / Ikatan Jual beli tertanggal 31 Maret 2015 Nomor 27 dan Akta Jual Beli tertanggal 29 Juni 2015, Nomor 267/2015, dibuat oleh Triska Damayanti, SH, Notaris di Badung, dimana Tergugat telah merubah dan menerbitkan :-----

- Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 24, Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tanggal 25 Februari 2015, dengan Surat ukur Nomor : 00970 / Kedonganan / 2015, tanggal 23-02-2015, Luas 6.193 m2 (enam ribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi) atas nama PT. KURNIA INTI SEJAHTERA, berkedudukan di Jakarta Jalan Otto Iskandardinata (Ottista) No. 82, RT.1 / RW.6, Kp. Melayu, Jatinegara, Jakarta Timur;-----

*Halaman 8 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS*

## 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

- Selanjutnya disebut Keputusan Tata Usaha Negara (K.TUN)

Sengketa; -----

7. 1. Bahwa, Keputusan Tata Usaha Negara (K.TUN) Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat melanggar Peraturan Perundang – undangan yang berlaku sebagai berikut :-----

- Memperhatikan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan kasus pertanahan yakni : -----

Pasal 62 Ayat (1) menyatakan: Sertipikat Hak Atas Tanah yang mengandung cacat hukum Administrasi dilakukan pembatalan atau perintah pencatatan perubahan pemeliharaan dan pendaftaran tanah menurut peraturan perundang-undangan;-----

Ayat (2) menyatakan : Cacat Administrasi sebagaimana dimaksud dalam ayat ( 1 ) antara lain ;-----

Huruf d : Kesalahan Presedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan atau perhitungan luas;-----

Huruf e : Tumpang tindih hak, atau sertipikat hak atas tanah; -----

Huruf f : Kesalahan subyek dan atau obyek hak;-----

Bahwa *In.cassu*, telah terjadi kesalahan Prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan dan atau perhitungan luas dan obyek hak dimana Penggugat sesungguhnya hanya berkeinginan untuk menjual tanah Penggugat seluas dan seukuran tidak menutup wilayah parkir dan jalan keluar dari Hotel penggugat yang masih ada diatas tanah seluas 2032 m2, dan batas tersebut sudah diberikan pagar dengan jelas. Akan tetapi, sedemikian rupa Tergugat menerbitkan Sertipikat obyek (K.TUN) Sengketa ikut

*Halaman 9 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS*

#### 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

mencaplok tanah Hotel Penggugat diatas (luas 2032 m2 tersebut) seluas kl. 256 M2, menutup wilayah parkir dan jalan keluar dari Hotel Penggugat, dan tersisa hanya gang kecil, sehingga telah terjadi kesalahan Prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan, dan obyek hak yang sangat merugikan Penggugat. Bahwa, Penggugat sudah melakukan protes berkali-kali secara lisan, baik kepada Tergugat maupun kepada Pihak sdr. Zahid Mahdani selaku kuasa yang mengurus tanah HGB kepunyaan Penggugat menjadi atas nama PT. KURNIA INTI SEJAHTERA. Protes mana ditanggapi bahwa akan diperbaiki, akan tetapi kenyataannya tidak pernah direalisasikan, sehingga secara tertera dalam surat Hotel Penggugat yang berdiri diatas tanah 2032 m2, yang berada disebelah utara tanah K.TUN Sengketa, tidak bernilai ekonomi lagi, karena tidak mempunyai tempat Wilayah parkir dan hanya punya akses keluar berupa gang sempit. Jadi dengan demikian antara Penggugat dan Zaid Mahdani masih terjadi persengketaan menyangkut data fisik obyek sengketa, sehingga sesuai ketentuan psl. 39 ayat f Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Perjanjian/Ikatan Jual beli tertanggal 31 Maret 2015 Nomor 27 dan Akta Jual Beli tertanggal 29 Juni 2015, Nomor 267/2015, dibuat oleh Triska Damayanti, SH, Notaris di Badung, atas obyek sengketa yang dibuat oleh PPAT adalah cacat hukum dan Hak Guna Bangunan (obyek sengketa) yang diterbitkan berdasarkan akta yang cacat Hukum, maka secara otomatis pula sertifikat tersebut cacat hukum;-----

Halaman 10 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, dalam Perjanjian / Ikatan Jual Beli, tertanggal 31 Maret 2015 Nomor 27, Penggugat dinyatakan telah mengakui dan menerima harga tanah atas ikatan jual beli tersebut sebesar Rp.80.000.000.000 ( delapan puluh miliar rupiah ). Dan juga dalam Akta Jual Beli tertanggal 29 Juni 2015, Nomor 267/2015, Penggugat sebagai pihak pertama diwakili oleh Zaid Mahdani selaku penjual dan PT. KURNIA INTI SEJAHTERA sebagai pihak kedua juga diwakili oleh Zaid Mahdani selaku pembeli, dinyatakan bahwa Penggugat telah menerima uang sebagai penjual sebesar Rp.80.000.000.000 (delapan puluh miliar rupiah). Pernyataan – pernyataan mana seperti tersebut diatas adalah tidak benar oleh karena Penggugat tidak pernah menerima uang sebesar tersebut baik secara kontan ataupun dalam bentuk transfer dari orang bernama : Zaid Mahdani yang mengaku mewakili PT Kurnia Inti Sejahtera. Ini berarti bahwa K.TUN Sengketa dibuat dan diterbitkan oleh Tergugat melanggar ketentuan pasal 30 ayat a Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas tanah yang berbunyi *“Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan adalah, membayar uang pemasukkan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya”*. Dan juga melanggar ketentuan pasal 5 dan pasal 56 Undang-Undang Pokok Agraria ( UU NO. 5 tahun 1960 ) yang menentukan bahwa hukum Agraria yang berlaku bagi Bumi Air dan Ruang Angkasa adalah hukum Adat pada mana dalam hal ini menurut hukum adat ; jual beli harus didasarkan kepada azas azas hukum adat yaitu :

Halaman 11 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

azas kongkrit dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan azas riil yaitu dilakukan penyerahan dan pembayaran lunas atas obyek jual beli;-----

- Bahwa, disamping melanggar Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut diatas juga melanggar Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 39 huruf d yang menyatakan : Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; -----

7. 2. Bahwa, Keputusan Tata Usaha Negara ( K.TUN ) Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat melanggar Azas-azas Umum Pemerintahan yang baik yaitu:-----

- Melanggar Asas Tertib Penyelenggaraan Negara : Bahwa Tergugat dalam menerbitkan K.TUN sengketa semestinya melakukan pengecekan dengan cermat terhadap obyek yang akan diterbitkan HGB-nya ( K.TUN sengketa ) dengan melakukan pengecekan ke lapangan dan menanyakan pihak - pihak penyanggah. Hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat dimana Penggugat sebagai pemilik tanah tidak pernah diundang untuk, melakukan Pengecekan fisik obyek kelapangan, akan tetapi sedemikian rupa surat K.TUN sengketa diterbitkan begitu saja, hingga dalam gambarnya menutup tempat Parkir Hotel Penggugat. yang sangat merugikan Penggugat;-----
- Melanggar Azas Akuntabilitas : Bahwa, Tergugat melakukan kekeliruan yaitu menerbitkan K.TUN sengketa ; obyek jual beli tersebut, padahal Zaid Mahdani yang mewakili PT. Kurnia Inti

Halaman 12 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

Sejahtera, selaku pihak pembeli, tidak membayar lunas harga obyek jual beli kepada Penggugat selaku penjual ;-----

- Melanggar Azas keadilan : Bahwa Tergugat melakukan perbuatan yang tidak adil yaitu bahwa Tergugat tetap saja menerbitkan sertifikat Hak Guna bangunan ( HGB ) kepunyaan Penggugat menjadi atas nama PT. KURNIA INTI SEJAHTERA padahal PT. KURNIA INTI SEJAHTERA, tidak melakukan pembayaran sesuai harganya sebagaimana mestinya, seperti tertuang dalam Perjanjian / Ikatan Jual beli, tanggal 31 Maret 2015 Nomor 27 dan Akta Jual Beli tanggal 29 Juni 2015, Nomor 267/2015, dibuat oleh Triska Damayanti, SH, Notaris di Badung ;-----
- Melanggar Azas Proporsionalitas : Bahwa Penggugat sebagai penjual, dimana tanah Hak Guna Bangunan ( HGB ) kepunyaan Penggugat sudah dibalik nama dan sudah dikuasai oleh Pembeli, akan tetapi pembeli Zaid Mhdani yang mewakili PT. Kurnia Inti Sejahtera, tidak melakukan kewajibannya secara *proporsionalitas* yaitu tidak melakukan pembayaran harganya sesuai Perjanjian / Ikatan Jual beli, tanggal 31 Maret 2015 Nomor 27 dan Akta Jual Beli tanggal 29 Juni 2015, Nomor 267/2015, dibuat oleh Triska Damayanti, SH., Notaris di Badung, namun atas hal tersebut Tergugat tetap saja menerbitkan K.TUN Sengketa; -----

Berdasarkan kepada dalil – dalil gugatan Penggugat diatas, berkenan kiranya Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dengan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:-----

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

Halaman 13 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

2. Menyatakan batal atau tidak sah Pendaftaran Peralihan Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan ( HGB ) Nomor : 24, Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tanggal 25 Februari 2015, dengan Surat ukur Nomor : 00970 / Kedonganan / 2015, tanggal 23-02-2015, Luas 6.193 m2 (enam ribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi), semula atas nama : NYOMAN SARYA, Bachelor Of Science, menjadi atas nama : PT. KURNIA INTI SEJAHTERA; -----
  3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Pendaftaran Peralihan Hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 24, Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, tanggal 25 Februari 2015, dengan Surat ukur Nomor : 00970 / Kedonganan / 2015, tanggal 23-02-2015, Luas 6.193 m2 (enam ribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi), semula atas nama : NYOMAN SARYA, Bachelor Of Science, menjadi atas nama : PT. KURNIA INTI SEJAHTERA;-----
  4. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----
- Atau : Penggugat mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*); -----
- Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 15 Agustus 2018 adalah sebagai berikut;-----
- DALAM EKSEPSI: -----
- KOMPETENSI ABSOLUT : -----
- A. Bahwa sesuai dasar dan alasan-alasan gugatan Penggugat pada halaman 3 angka 4 Penggugat telah salah mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata

Halaman 14 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Usaha Negara Denpasar, karena Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar "TIDAK BERWENANG" memeriksa dan mengadili perkara tersebut dengan alasan Gugatan Penggugat menyangkut Wanprestasi antara Penggugat dengan PT. Kurnia Inti Sejahtera dalam hal ini sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan No. 24/Kedonganan, luas 6193 m2, Surat Ukur No. 00970/Kedonganan/2015 tanggal 23/02/2015 yang terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung; -----

Bahwa di dalam dasar dan alasan-alasan gugatan pada angka 4 tersebut Penggugat mendalilkan: ..... "Hak Guna Bangunan (HGB) kepunyaan Penggugat telah beralih ketangan PT. KURNIA INTI SEJAHTERA, karena jual beli, akan tetapi perusahaan tersebut tidak membayar harganya, sesuai Perjanjian / Ikatan Jual Beli, tertanggal 31 Maret 2015" .....dst" sangat jelas yang didalilkan oleh Penggugat tersebut adalah wanprestasi dan bukan mengenai Keputusan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut;

B. Gugatan Penggugat Lewat Waktu : -----

Bahwa sesuai dasar dan alasan-alasan gugatan Penggugat pada halaman 3 angka 4 mendalilkan "....Akta Jual Beli tertanggal 29 Juni 2015 Nomor : 267/2015 yang dibuat oleh Triska Damayanti, SH..... dst"; -----

- Bahwa berdasarkan Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan: « PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan; -----

Halaman 15 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sudah benar jika Akta Jual Beli tertanggal 29 Juni 2015 Nomor : 267/2015 di daftarkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut dan sesuai dalil gugatannya pada halaman 3 angka 4 jelas Penggugat mengetahui keberadaan Akta Jual Beli tersebut; -----
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, gugatan Penggugat sudah lewat waktu karena sejak Akta Jual Beli ditandatangani selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sudah harus didaftarkan di kantor Pertanahan untuk diproses balik nama dan di dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 24/Kedonganan proses peralihan hak atas tanah tercatat pada tanggal 3 Juli 2015 sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan lewat waktu; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa TERGUGAT menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas; -----
2. Bahwa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara; -----
3. Bahwa Hak Guna Bangunan No. 24/Kedonganan awalnya tercatat atas nama Nyoman Sarya, Bachelor Of Science, Surat Ukur No. 00970/Kedonganan/2015 tanggal 23/02/2015, luas 6.193 m2 terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, yang kemudian beralih kepada PT. Kurnia Inti Sejahtera berkedudukan di Jakarta Pusat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 267/2015 tanggal 29/06/2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Triska Damayanti, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Badung; -----

Halaman 16 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

4. Bahwa pencatatan pendaftaran peralihan hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 103 ayat (1), (2), Pasal 104 ayat (1) dan Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; -----

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

DALAM EKSEPSI : -----

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

DALAM POKOK PERKARA: -----

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

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertanggal 28 Agustus 2018 adalah sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI : -----

A. Kompetensi Absolute : -----

Halaman 17 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

## 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

Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa proses pencatatan peralihan hak atas objek sengketa adalah tidak sah dengan alasan-alasan sebagai berikut: -----

“Perusahaan tersebut tidak membayar harganya, sesuai Perjanjian / Ikatan Jual Beli tertanggal 31 Maret 2015 Nomor 27 dan Akta Jual Beli tertanggal 29 Juni 2019, Nomor 267/2015” (Vide gugatan halaman 3 poin 4 baris 4); -----

Kemudian pada dalil berikutnya : -----

“Jadi dengan demikian antara Penggugat dan Zaid Mahdani masih terjadi persengketaan menyangkut data fisik objek sengketa, sehingga sesuai ketentuan Psl. 39 ayat f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka Perjanjian/Ikatan Jual Beli tertanggal 31 Maret 2015 Nomor 27 dan Akta Jual Beli tertanggal 29 Juni 2015, Nomor 267/2015, dibuat oleh Triska Damayanti, SH, Notaris di Badung, atas obyek sengketa yang dibuat oleh PPAT adalah cacat hukum dan Hak Guna Bangunan (obyek sengketa) yang diterbitkan berdasarkan akta yang cacat hukum, maka secara otomatis pula sertifikat tersebut cacat hukum”(Vide : gugatan halaman 5 baris ke 21 dari atas);-----

Bahwa alasan tersebut di atas kembali dipertegas oleh Penggugat dalam gugatannya halaman 5-6; -----

Dari dalil gugatan tersebut, pada intinya Penggugat menganggap bahwa peralihan hak atas Objek Sengketa tidak sah karena didasarkan pada akta jual beli yang tidak sah karena harga yang termuat dalam Akta Jual Beli a quo belum diterima oleh Penggugat; ---  
Bahwa mengenai apakah harga tanah yang ada dalam akta jual beli sudah diterima penjual seluruhnya atau tidak, bukanlah kewenangan

*Halaman 18 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan untuk memastikan hal tersebut. sepanjang terdapat akta otentik berupa akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuktikan telah terjadi jual beli, maka peralihan hak atas dasar jual beli telah memenuhi persyaratan hukum dan prosedur untuk dilakukan pencatatan peralihan dan penerbitan sertifikat atas nama pembeli; -----

Bahwa dalam pencatatan peralihan hak atas SHGB No. 24, Surat Ukur Np. 00970/Kedonganan/2015, tanggal 23/02/2015, dengan luas 6.193 yang semula atas nama Nyoman Sarya, menjadi atas nama PT. Kurnia Inti Sejahtera, didasarkan atas peristiwa hukum jual beli yang dibuktikan dengan akta otentik yaitu akta jual beli No. 267/2015, tertanggal 29 Juni 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Triska Damayanti Notaris Badung. Oleh karena itu pencatatan peralihan hak atas SHGB a quo sesuai dengan Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 103 ayat (1), (2), Pasal 104 ayat (1) dan Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; -----

Dengan mendalilkan mengenai keabsahan isi atau kebenaran materiil di dalam Akta Jual Beli a quo, maka secara hukum hal tersebut bukanlah sengketa administrasi Negara. Mengenai keabsahan Akta Jual Beli, hal tersebut merupakan ranah Pengadilan Perdata, olehnya itu Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili benar tidaknya isi dari Akta Jual Beli a quo;-----

Halaman 19 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

Dalil-dalil yang dijadikan alasan oleh Penggugat, barulah menjadi kewenangan PTUN apabila mengenai kebenaran Akta Jual Beli telah diuji dan dibuktikan sebelumnya oleh peradilan perdata; -----

B. Kepentingan Penggugat tidak ada yang dirugikan ; -----

Bahwa dalam perkara a quo, SHGB telah beralih dan peralihan didasarkan atas peristiwa perdata yakni dilakukan atas dasar jual beli antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi, yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli; -----

Bahwa peristiwa perdata yaitu jual beli antara Penggugat dan Tergugat II intervensi terjadi pada tahun 2015, artinya secara hukum peralihan hak dari Penggugat kepada Tergugat II Intervensi telah terjadi sejak 2015, sehingga secara hukum tidak ada lagi kepentingan Penggugat yang dirugikan saat ini, karena dapat dipahami oleh umum termasuk patut diketahui oleh Penggugat bahwa secara hukum untuk meneguhkan kepemilikan atau hak atas objek tanah, maka setelah dilakukan akta jual beli Pembeli harus segera mendaftarkan penerbitan sertifikat atau peralihan sertifikat; -----

C. Gugatan Penggugat lewat waktu : -----

Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya bahwa peristiwa perdata yaitu jual beli antara Penggugat dan Tergugat II intervensi terjadi pada tahun 2015 dan didalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan a quo proses peralihan tercatat pada tanggal 3 Juli 2015, dan hal tersebut telah diketahui oleh Penggugat sebelumnya sebagaimana dalil gugatannya pada halaman 2 poin 2;-----

Dengan demikian maka secara meyakinkan, gugatan Penggugat lewat waktu sehingga harus dinyatakan di tolak; -----

Halaman 20 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam bagian eksepsi di atas, sepanjang ada kaitannya dengan pokok perkara, mohon kiranya dipandang terurai pula dalam pokok perkara; -----
2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dalil-dalil Penggugat, kecuali dalil yang diakui secara jelas dan tegas; -----
3. Bahwa benar telah terjadi peralihan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 24, surat ukur No. 00970/Kedonganan/2015, dengan luas 6.193 M2, terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 267/2015, tertanggal 29/06/2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Triska Damayanti, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kabupaten Badung; -----
4. Bahwa pencatatan pendaftaran peralihan hak atas Sertifikat HGB No. 24, Surat Ukur Np. 00970/Kedonganan/2015, tanggal 23/02/2015, dengan luas 6.193 yang semula atas nama Nyoman Sarya, menjadi atas nama PT. Kurnia Inti Sejahtera, didasarkan atas peristiwa hukum jual beli yang dibuktikan dengan akta otentik yaitu akta jual beli No. 267/2015, tertanggal 29 Juni 2015, yang dibuat oleh dan dihadapan Triska Damayanti Notaris Badung. Oleh karena itu pencatatan peralihan hak atas SHGB a quo sesuai dengan Pasal 37 dan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 103 ayat (1), (2), Pasal 104 ayat (1) dan Pasal 105 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; -----

Halaman 21 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa pada dasarnya dalil-dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa pendaftaran peralihan hak SHGB *a quo* adalah tidak sah karena Tergugat II Intervensi belum membayar seluruh harga dan luasannya yang tidak sesuai dengan luasan yang dijual adalah dalil-dalil yang tidak menunjukkan adanya sengketa administrasi, melainkan seolah-olah terjadi sengketa keperdataan, sehingga terhadap dalil-dalil tersebut menjadi kewenangan peradilan umum untuk memeriksa dan mengadili. Oleh karena tidak pernah diuji ataupun dibuktikan sebelumnya oleh peradilan umum, maka dasar gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* tidaklah beralasan hukum untuk diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. Dengan demikian, sangat beralasan hukum bagi Tergugat II Intervensi untuk menolak dan tidak menanggapi dalil-dalil yang tidak berdasar tersebut; -----

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, maka Tergugat II Intervensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut : -----

Dalam eksepsi : -----

1. Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi; -----
2. Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*; -----
3. Menolak gugatan Penggugat; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----

Halaman 22 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah pendaftaran peralihan hak atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 24, surat ukur No. 00970/Kedonganan/2015, dengan luas 6.193 M2, terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 267/2015, tertanggal 29/06/2015, semula atas nama Nyoman Surya, Bachelor Of Science menjadi atas nama PT. Kurnia Inti Sejahtera;-----

3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini; -----  
Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya; -----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat, Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 23 Agustus 2018 dan Tergugat telah menyampaikan Duplik tertanggal 19 September 2018, dan terhadap Jawaban Tergugat II Intervensi Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 19 September 2018, dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Duplik tertanggal 26 September 2018; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang ditandai dengan P-1 sampai dengan P-5 dan telah dibubuhi meterai yang cukup serta telah pula dicocokkan dengan aslinya maupun foto copynya di dalam Persidangan, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, dengan perincian sebagai berikut: -----

1. Bukti Surat P-1 : Foto copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung kepada Nyoman Surya, B.Sc. tanggal 06 Juni 2018, Nomor: 1885/BA-

Halaman 23 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51,03/VI/2018, perihal Mohon Informasi (sesuai dengan aslinya); -----

2. Bukti Surat P-2 : Foto copy Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 27, tanggal 31 Maret 2015, dibuat oleh Triska Damayanti, S.H., selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Badung (sesuai dengan aslinya);----
3. Bukti Surat P-3 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor : 267/2015, tanggal 29 Juni 2016 (sesuai dengan aslinya); -
4. Bukti Surat P-4 : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 24, Surat Ukur tanggal 23/02/2015, Nomor 00970/Kedonganan/2015, luas 6193 M2, terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung Bali, atas nama Nyoman Sarya, Bachelor of Science. (sesuai dengan foto copy); -----
5. Bukti Surat P-5 : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 24, Surat Ukur tanggal 23/02/2015, Nomor 00970/Kedonganan/2015, luas 6193 M2, terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung Bali, atas nama PT Kurnia Inti Sejahtera (sesuai dengan foto copy); -----

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat-alat bukti tertulis, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksidi Persidangan sebagai berikut :-----

1. Nama I KETUT KARTAYASA, S.H., Tempat/Tanggal Lahir Denpasar, 16-02-1963, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Hindu, Pekerjaan

Halaman 24 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

Karyawan Swasta (PT. Sari Segara Utama), Tempat tinggal Jalan Kapten Agung I/1, Banjar Abasan, Kelurahan/Desa Dangin Puri, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa Saksi adalah karyawan PT. Sari Segara dan sudah bekerja di PT Sari Segara kurang lebih sudah 29 tahun; -----
- Bahwa setahu Saksi, Nyoman Surya memiliki 2 PT, yaitu PT Sari Segara Utama bergerak di bidang perikanan dan PT Padaliyang Astitidharma bergerak dibidang Perhotelan; -----
- Bahwa Hotel yang dimiliki oleh Pak Nyoman Surya bukan merupakan aset dari PT Sari Segara Utama dan Hotel tersebut ada di bawah PT. Padaliyang Astitidharma; -----
- Bahwa nama hotelnya adalah Padaliyang Astitidharma dengan alamat Hotelnya Jalan Pantai Kedonganan, Badung; -----
- Bahwa luas tanah keseluruhan yang di miliki oleh Pak Nyoman Surya adalah 1 hektar 30 are yang terdiri dari tiga lantai bangunan, kolam renang, bungalow, lobby dan restoran; -----
- Bahwa kurang lebih bulan Juni 2018, Pak Nyoman Surya bercerita tentang tanah dan bangunan hotel yang dijual kepada Pak Zaid seluas 61 are sampai saat ini belum dibayar yaitu sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Milyar Rupiah); -----
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Pak Zaid; -----
- Bahwa batas-batas tanah yang dijual tersebut, batas sebelah Barat : Jalan Raya Pantai Kedonganan, Utara : tanah milik Nyoman Surya (hotel), Selatan : jalan, Timur : rumah penduduk; -----

Halaman 25 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pak Nyoman Surya pernah bercerita bahwa penanda tangan Akta jual belinya dilakukan dihotel dan bukan di depan di Kantor Notaris namun Saksi tidak melihat proses penandatanganan tersebut;-----
- Bahwa diatas tanah hotel yang dijual tidak ada bangunan karena rencanya akan dibangun condotel sedangkan disebelah tanah hotel yang dijual tersebut masih ada hotel dan disana ada lobby, ruang pertemuan, beberapa kamar hotel, bungalow, dan kolam renang; -----
- Bahwa Saksi pernah melihat surat dari BPN Kabupaten Badung seperti Bukti Surat P-1; -----
- Bahwa sebelum Pak Nyoman Surya bercerita pada Tahun 2018, Saksi sudah tahu jika hotelnya dijual sejak tahun 2015; -----

2. Nama IDA BAGUS JULIARTHA, Tempat/Tanggal Lahir Masean, 11-07-1981, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Hindu, Pekerjaan Karyawan Swasta (Sebagai *Head Accounting* di PT. Sari Segara Resort), Tempat Tinggal Banjar Masean, Desa Batu Agung, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana, dibawah sumpah menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Saksi bekerja di Hotel Sari Segara Resort sejak awal tahun 2005 sekitar bulan Januari sebagai staf, kemudian tahun 2009 diangkat menjadi Suvervisor, 2010 diangkat jadi *Head Accounting* sampai sekarang; -----
- Bahwa tugas seorang *Head Accounting* adalah membuat laporan keuangan secara benar dan administrasi keuangan hotel namun tidak terkait dengan urusan jual beli tanah hotel; -----
- Bahwa PT. Padaliyang Astitidharma didirikan Tahun 2000 sedangkan ijin Hotel terakhir di perpanjang tahun 2017;-----

Halaman 26 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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 luas tanah hotel Sari Segara sebelum dijual adalah 80 are sedangkan luas tanah yang dijual 61 are; -----
- Bahwa Saksi pernah melihat sertipikat dalam bentuk SHM atas nama Nyoman Surya saat diminta untuk memfoto copy yang luasnya tertulis 80 are namun tidak ingat nomornya ; -----
- Bahwa batas-batas tanah yang 80 are adalah Batas sebelah Selatan : Jalan Kecil seperti Gang, Barat : Jalan Pantai Kedonganan, Timur : Rumah Penduduk, Utara : sisa tanah hotel yang luasnya 20 are milik I Nyoman Surya; -- -----
- Bahwa diatas tanah yang dijual ada bangunan hotel, lobby, ruang meeting, restaurant, dapur, villa 8 unit, gedung lantai 3 untuk kamar hotel untuk dijual ke tamu, di selatan villa ada ruang meeting, kolam renang; -----
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara spesifik tentang jual beli tanah hotel tersebut dan hanya mendengar cerita dari pak Nyoman Surya sekitar bulan Juni 2018 pada saat Saksi diminta Pak Nyoman Surya untuk memfotokopi surat Bukti P-1 dan tanah yang di selatan sudah dijual seluas 61 are, tetapi tidak di bayar oleh pembelinya sebesar Rp 80.000.000.000 (Delapan Puluh Milyar Rupiah); -----
- Bahwa tanah Hotel Sari Segara Resort merupakan sebagian besar asset dari PT. Padaliyang Astitidharma karena dari awal sudah masuk di laporan PT. Padaliyang Astitidharma yang awalnya 80 are di tambah tanah kontrak 40 are; -----
- Bahwa tanah kontrak yang luasnya 40 are masuk di laporan keuangan perusahaan karena merupakan asset Hotel Sari Segara Resort dan dilaporkan ke kantor pajak; -----

Halaman 27 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hasil penjualan tanah seluas 61 are tersebut tidak dimasukkan di dalam laporan keuangan karena tidak ada uang yang masuk ke rekening hotel dan hanya dilaporkan bahwa sebagian tanah hotel sudah di jual; -----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang ditandai dengan T-1 sampai dengan T-3 dan telah dibubuhi meterai yang cukup serta telah pula dicocokkan dengan aslinya maupun foto copy nya di dalam Persidangan, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, dengan perincian sebagai berikut: -----

1. Bukti Surat T-1 : Foto copy Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 24/Kedonganan, tanggal 25 Februari 2015, Surat Ukur Nomor 00970/Kedonganan/2015, Tanggal 23/02/2015, Luas 6193 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, atas nama PT. Kurnia Inti Sejahtera (sesuai dengan aslinya);-----
2. Bukti Surat T-2 : Foto copy Warkah Permohonan Hak Atas Tanah /Peralihan Hak Murni/Peralihan Lelang, yang terdiri dari : (sesuai dengan aslinya);-----
  - T-2.a : Foto copy Kwitansi Pembayaran, diterima dari Dwi Satiyo Ismailianto, untuk pembayaran Pendaftaran Peralihan Hak Jual Beli HGB No. 00024-Kedonganan (sesuai dengan aslinya); --
  - T-2.b : Foto copy Tanda Terima Dokumen, Nomor Berkas Permohonan 31340/2015, dari

Halaman 28 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon atas nama Dwi Satiyo Ismailianto,  
tanggal 1 Juli 2015 (sesuai foto copy); -----

T-2.c : Foto copy Surat Perintah Setor, atas nama PT.  
Kurnia Inti Sejahtera, tahun 2015 (sesuai  
dengan aslinya); -----

T-2.d : Foto copy Pelayanan Informasi Nilai Tanah,  
tanggal 2 Maret 2015 (sesuai dengan aslinya); -

T-2.e : Foto copy Nama Penjual dan Pembeli, Nomor  
27, tanggal 31 Maret 2015 (sesuai dengan  
aslinya); -----

T-2.f : Foto copy Penerimaan Permohonan,  
301:PH/2015, Hak : No. 24/Kedonganan, Atas  
Nama PT. Kurnia Inti Sejahtera (sesuai dengan  
aslinya); -----

T-2.g : Foto copy Surat Pengantar Akta PPAT Nomor  
267/2018, tanggal 29 Juni 2015, dibuat oleh  
PPAT Triska Damayanti, S.H., ditujukan kepada  
Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung  
(sesuai dengan aslinya); -----

T-2.h : Foto copy Surat Permohonan Pendaftaran  
Peralihan Hak, ditandatangani oleh Dwi Satyo  
Ismailianto, bertindak atas nama PT. Kurnia Inti  
Sejahtera (sesuai dengan aslinya); -----

T-2.i : Foto copy Akta Jual Beli Nomor 267/2015,  
tanggal 29 Juni 2015, dibuat oleh Triska  
Damayanti, S.H., PPAT Kabupaten Badung  
(sesuai dengan aslinya); -----

Halaman 29 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- T-2.j : Foto copy Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 27, tanggal 31 Maret 2015, dibuat oleh Triska Damayanti, S.H., selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Badung (sesuai dengan aslinya); ----
- T-2.k : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Zaid Mahdani (sesuai dengan aslinya); -----
- T-2.l : Foto copy Kartu Keluarga atas nama Zaid Mahdani (sesuai dengan aslinya); -----
- T-2.m : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Nyoman Sarya, B.Sc (sesuai dengan aslinya); --
- T-2.n : Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ni Made Sukarsih (sesuai dengan aslinya); -----
- T-2.o : Foto copy Kartu Keluarga atas nama Nyoman Sarya, B.Sc (sesuai dengan aslinya); -----
- T-2.p : Foto copy Salinan Akta Pendirian PT.Kurnia Inti Sejahtera Berkedudukan di Jakarta Pusat, Nmor 64, tanggal 29 Agustus 2014, dibuat dihadapan Notaris Lutfi Burhan, S.H. (sesuai dengan aslinya); -----
- T-2.q : Foto copy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor AHU-25752.40.10.2014, Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Kurnia Inti Sejahtera, tanggal 19 September 2014 (sesuai dengan aslinya); -----
- T-2.r : Foto copy Lampiran Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia No. AHU-

Halaman 30 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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)

Halaman 30



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25752.40.10.2014, Tentang Pengesahan  
Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas  
PT. Kurnia Inti Sejahtera, tanggal 19 September  
2014 (sesuai dengan aslinya); -----

T-2.s : Foto copy Surat Keterangan Terdaftar Nomor :  
S-672KT/WPJ.06/KP.1003/2014, tanggal 18  
September 2014 (sesuai dengan aslinya); -----

T-2.t : Foto copy NPWP atas nama PT. Kurnia Inti  
Sejahtera (sesuai dengan aslinya); -----

T-2.u : Foto copy Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP)  
Menengah Nomor : 13.238-01/1.824.271, atas  
nama PT. Kurnia Inti Sejahtera, tanggal 28  
Oktober 2014 (sesuai dengan aslinya); -----

T-2.v : Foto copy Tanda Daftar Perusahaan Perseroan  
Terbatas, Nomor TDP 09.05.1.68.84325, Nama  
Perusahaan : PT. Kurnia Inti Sejahtera, tanggal  
29 Oktober 2014 (sesuai dengan aslinya);-----

T-2.w : Foto copy Surat Keterangan Domisili Perusahaan  
Nomor : 560/1.824/2014, tanggal 8 September  
2014 (sesuai dengan aslinya); -----

T-2.x : Foto copy Surat Keterangan Nomor  
560/1.824/2014, tanggal 8 September 2014  
(sesuai dengan aslinya); -----

T-2.y : Foto copy Kartu Tanda Penduduk, Susunan  
Pengurus PT. Kurnia Inti Sejahtera, atas nama  
Zaid Mahdani, Ferdinand Hutagalung, S.E.,

Halaman 31 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

Heni Kurniati, dan Tania Ananda Mahdani  
(sesuai dengan aslinya); -----

T-2.z : Foto copy Salinan Akta Pernyataan Keputusan  
Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT.  
Kurnia Inti Sejahtera, Nomor 17, tanggal 9  
Pebruari 2015, dibuat dihadapan Notaris Lutfi  
Burhan, S.H.(sesuai dengan aslinya); -----

T-2.aa : Foto copy Surat Keputusan Menteri Hukum dan  
Hak Asasi Manusia No. AHU-25752.40.10.2024  
tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum  
Perseroan Terbatas PT. Kurnia Inti Sejahtera,  
tanggal 19 September 2014 (sesuai dengan  
aslinya); -----

T-2.bb : Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)  
Pajak Bumi dan Bangunan atas nama PT. Pada  
Liang Astiti Dharma, Tahun 2015 (sesuai dengan  
aslinya); -----

T-2.cc : Foto copy Surat Pernyataan Pajak dari Nyoman  
Sarya, B.Sc, tanggal 31 Maret 2015 (sesuai  
dengan aslinya); -----

T-2.dd : Foto copy Bukti Penerimaan Negara, Surat  
Setor Pajak (SSP) atas nama wajib pajak Sarya  
Nyoman, tanggal 29 Juni 2015 (sesuai dengan  
aslinya); -----

T-2.ee : Foto copy Surat Setoran Pajak (SSP) lembar 1,  
nama wajib pajak Noman Sarya, Bachelor of

Halaman 32 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

science, tanggal 29 Juni 2015 (sesuai dengan aslinya); -----

T-2.ff : Foto copy Bukti Pembayaran BPD Bali Payment, dari PT. Kurnia Inti Sejahtera (sesuai dengan aslinya); -----

T-2.gg : Foto copy Bukti Tanda Terima Pendaftaran dari Dinas Pendapatan Daerah/Pasedahan Agung Kabupaten Badung, nama Wajib Pajak : PT. Kurnia Inti Sejahtera, tanggal 22 April 2015 (sesuai dengan aslinya); -----

T-2.hh : Foto copy Surat Setoran Pajak Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB), Nama Wajib Pajak Perseroan Terbatas Kurnia Inti Sejahtera, tanggal 23 April 2015 (sesuai dengan aslinya); -----

T-2.ii : Foto copy Surat Pernyataan (Memenuhi Ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 jo. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997 Pasal 99 ayat 1), yang bertandatangan Zaid Mahdani untuk atas nama PT. Kurnia Inti Sejahtera, tanggal 29 Juni 2015 (sesuai dengan aslinya); -----

T-2.jj : Foto copy Kartu Tanda Penduduk Dwi Satiyo Ismaillianto (sesuai dengan aslinya);-----

T-2.kk : Foto copy Kartu Keluarga Dwi Satiyo Ismaillianto (sesuai dengan aslinya); -----

T-2.ll : Foto copy Surat Kuasa dari Zaid Mahdani untuk atas nama PT. Kurnia Inti Sejahtera kepada Dwi

Halaman 33 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

Satiyo Ismaillianto, tanggal 29 Juni 2015 (sesuai dengan aslinya); -----

3. Bukti Surat T-3 : Foto copy Lembar Disposisi Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, beserta Surat dari Nyoman Sarya, B.sc., tertanggal 4 Januari 2018, dan 14 Mei 2018, Perihal Mohon Informasi, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, (sesuai dengan aslinya)-----

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat tidak mengajukan Saksi maupun Ahli diPersidangan meskipun telah diberikan kesempatan dengan patut oleh Majelis Hakim; -----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang ditandai dengan T.II.Int-1 sampai dengan T.II.Int-8 dan telah dibubuhi meterai yang cukup serta telah pula dicocokkan dengan aslinya maupun foto copynya di dalam Persidangan, sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah, dengan perincian sebagai berikut: -----

1. Bukti Surat T.II.Int-1 : Foto copy Akta Jual Beli Nomor 267/2015, tanggal 29 Juni 2015 (sesuai dengan aslinya); -----
2. Bukti Surat T.II.Int-2 : Foto copy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 24, tanggal 25 Pebruari 2015, Surat Ukur tanggal 23/02/2015, Nomor 00970/Kedonganan/2015, luas 6193 M2, terletak di Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung Bali,

Halaman 34 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

atas nama PT Kurnia Inti Sejahtera (sesuai dengan aslinya); -----

3. Bukti Surat T.II.Int-3 : Foto copy Salinan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Pemegang Saham Perseroan Terbatas. PT Kurnia Inti Sejahtera, Nomor 2, tanggal 02 April 2015, dibuat oleh Notaris Lindra Nelly, S.H., M.Kn. (sesuai dengan salinan aslinya);-----
4. Bukti Surat T.II.Int-4 : Foto copy Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0005324.AH.01.02.Tahun 2015 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT Kurnia Inti Sejahtera, tanggal 6 April 2015 (sesuai dengan aslinya);-----
5. Bukti Surat T.II.Int-5 : Foto copy Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor : 27, tanggal 31 Maret 2015, dibuat oleh Notaris Triska Damayanti, S.H. (sesuai dengan salinannya);-----
6. Bukti Surat T.II.Intv-6 : Foto copy Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas "PT. Kurnia Inti Sejahtera" Berkedudukan di Jakarta Pusat, Nomor 64, Tanggal 29 Agustus 2014, dibuat dihadapan Notaris Lutfi Burhan, S.H., (sesuai dengan salinannya); -----

Halaman 35 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

7. Bukti Surat T.II.Int-7 : Foto copy Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-25752.40.10.2014 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Kurnia Inti Sejahtera, tanggal 19 September 2014 (sesuai dengan aslinya);-----

8. Bukti Surat T.II.Intv-8 : Foto copy Lampiran Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-25752.40.10.2014 Tentang Pengesahan Pendirian Badan Hukum Perseroan Terbatas PT. Kurnia Inti Sejahtera, tanggal 19 September 2014 (sesuai dengan aslinya);-----

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Saksi maupun Ahli di persidangan meskipun telah diberikan kesempatan dengan patut oleh Majelis Hakim; -----

Menimbang, bahwa di Persidangan, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan Kesimpulan tertanggal 22 Nopember 2018, Kuasa Tergugat mengajukan Kesimpulan secara lisan di Persidangan tertanggal 22 Nopember 2018, yang pada pokoknya menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk mempertimbangkan, sedangkan Tergugat II Intervensi mengajukan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 21 Nopember 2018 yang diterima melalui Bagian Umum Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada hari Kamis tanggal 22 Nopember 2018; ----

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan; -----

Halaman 36 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

Menimbang, bahwa untuk jelas dan singkatnya Putusan ini, maka Berita Acara Pemeriksaan dan Persidangan dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini; -----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai pada duduknya sengketa tersebut di atas; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam gugatan Penggugat adalah Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 24, Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Tanggal 25 Februari 2015, dengan Surat Ukur Nomor 00970/Kedonganan/2015, Tanggal 23-02-2015, Luas 6.193 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Seratus Sembilan Puluh Tiga Meter Persegi), semula atas nama Nyoman Sarya, Bachelor Of Science menjadi atas nama PT. Kurnia Inti Sejahtera (*Vide* Bukti P-5 = T-1 = T.II.Intv-2); -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tertanggal 10 Juli 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tanggal 10 Juli 2018 dan telah diperbaiki tanggal 8 Agustus 2018 tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 15 Agustus 2018, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertanggal 28 Agustus 2018 dimana dalam masing-masing Jawabannya terdapat dalil Eksepsi dan Pokok Sengketa;-----

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

Menimbang, bahwa dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam surat Jawabannya dapat dirangkum sebagai berikut :-----

1. Kompetensi Absolut:-----

Halaman 37 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

– Tergugat mendalilkan bahwa, Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tidak berwenang menangani Perkara *a quo* karena yang menjadi alasan Penggugat mengajukan gugatan adalah PT. Kurnia Inti Sejahtera melakukan wanprestasi dengan tidak membayar kepada Penggugat sejumlah uang sesuai yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 267/2015 Tanggal 29 Juni 2015, dengan demikian yang menjadi pokok permasalahan adalah masalah keperdataan dan yang berwenang mengadili/menangani adalah Peradilan Umum;-----

– Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa, Penggugat menganggap peralihan sebagaimana tercantum dalam objek sengketa tidak sah karena didasarkan pada akta jual beli yang tidak sah dimana harga yang termuat dalam akta jual beli tersebut belum diterima Penggugat, dengan dalil mengenai penilaian terhadap keabsahan atau kebenaran materiil dalam akta jual beli maka bukan merupakan sengketa administrasi, melainkan merupakan kewenangan Peradilan Perdata untuk memeriksa dan mengadili benar tidaknya isi dari akta jual beli tersebut;-----

## 2. Kepentingan:-----

Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa, Penggugat tidak lagi memiliki kepentingan karena peralihan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi Objek Sengketa *a quo* telah terjadi sejak Tahun 2015 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 267/2015 Tanggal 29 Juni 2015 antara Penggugat dengan PT. Kurnia Inti Sejahtera; -----

## 3. Tenggang Waktu: -----

– Tergugat mendalilkan bahwa, proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan yang menjadi Objek Sengketa *a quo* berdasarkan

Halaman 38 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

### 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

ketentuan Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997, selambat-lambatnya 7 hari sejak Akta Jual Beli Nomor 267/2015 Tanggal 29 Juni 2015 ditandatangani, sehingga jelas keberadaan Objek Sengketa *a quo* telah diketahui oleh Penggugat; -----

- Tergugat II Intervensi mendalilkan bahwa, peristiwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi terjadi di tahun 2015, dan peralihan sebagaimana tercantum dalam Objek Sengketa dicatatkan tanggal 3 Juli 2015, hal tersebut telah diketahui Penggugat, atas dasar tersebut gugatan Penggugat harus dinyatakan lewat waktu;-----

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut, telah dibantah oleh Penggugat sebagaimana termuat dalam Replik tertanggal 23 Agustus 2018, sedangkan bantahan Penggugat terhadap materi eksepsi Tergugat II Intervensi tersebut, termuat dalam Replik tertanggal 19 September 2018; -----

Menimbang, bahwa Replik Penggugat tersebut, telah dibantah oleh Tergugat sebagaimana termuat dalam Duplik tertanggal 19 September 2018, sedangkan bantahan Tergugat II Intervensi terhadap Replik Penggugat tersebut, termuat dalam Duplik tertanggal 26 September 2018;

Menimbang, bahwa terhadap perbedaan pendapat mengenai materi eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa "*eksepsi tentang kewenangan absolut pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan*

Halaman 39 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolute pengadilan apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan”, oleh karenanya Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan dalil eksepsi tentang Kewenangan Pengadilan (kompetensi absolut);-----

Menimbang, bahwa untuk dapat menilai apakah Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang untuk memeriksa, memutus, serta menyelesaikan sengketa *a quo* terkait kompetensi absolut pengadilan, maka Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan berdasarkan fakta hukum, dengan uraian sebagai berikut :-----

1. Bahwa, semula Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 24, Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Tanggal 25 Februari 2015, dengan Surat Ukur Nomor 00970/Kedonganan/2015, Tanggal 23-02-2015, Luas 6.193 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Seratus Sembilan Puluh Tiga Meter Persegi) atas nama Nyoman Sarya (*Vide* Bukti P-4), selanjutnya terjadi peralihan hak menjadi atas nama PT. Kurnia Inti Sejahtera (*Vide* Bukti P-5 = T-1 = T.II.Intv-2);-----
2. Bahwa, dasar peralihan Objek Sengketa tersebut karena peristiwa jual beli, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 267/2015, Tanggal 29 Juni 2015, yang dibuat dihadapan PPAT Triska Damayanti, S.H. (*Vide* Bukti P-3 = T-2.i = T.II.Intv-1); -----
3. Bahwa, dalam Akta Jual Beli Nomor 267/2015, Tanggal 29 Juni 2015, pada pokoknya menjelaskan bahwa Pihak I atas nama Zaid Mahdani mewakili untuk dan atas nama PT. Kurnia Inti Sejahtera melakukan tindakan hukum berupa menjual Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 24, Kelurahan Kedonganan, Tanggal 25 Februari 2015, dengan Surat

Halaman 40 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

Ukur Nomor 00970/Kedonganan/2015, Tanggal 23-02-2015, Luas 6.193 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Seratus Sembilan Puluh Tiga Meter Persegi), kepada Pihak II yaitu Zaid Mahdani, atas persetujuan Nyoman Sarya, *Bachelor Of Science* berdasarkan Akta Perjanjian/Ikatan Jual Beli Nomor 27, Tanggal 31 Maret 2015 (*Vide* Bukti P-3 = T-2.i = T.II.Intv-1, dan *vide* Bukti P-2=T-2j=T.II.Int-5);-----

4. Bahwa, nilai jual beli berdasarkan Akta Nomor 267/2015, Tanggal 29 Juni 2015 sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Milyar Rupiah), dan Penggugat masih mempermasalahkan perihal jual beli tersebut karena belum menerima uang hasil penjualan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 24, Kelurahan Kedonganan, Tanggal 25 Februari 2015 tersebut (*Vide* Bukti P-3 = T-2.i = T.II.Intv-1);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, inti pokok persengketaan yang dipersoalkan Penggugat kepada Tergugat dalam gugatannya adalah tanah dengan alas Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat telah beralih menjadi atas nama PT. Kurnia Inti Sejahtera (Tergugat II Intervensi) karena jual beli namun Penggugat tidak menerima harganya sesuai yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 267/2015 Tanggal 29 Juni 2015 yang dibuat oleh Notaris Triska Damayanti, S.H., sehingga Penggugat mendalilkan mengalami kerugian sebesar Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Milyar Rupiah), sehingga tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa *a quo* bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu Asas Tertib Penyelenggaraan Negara, Asas Akuntabilitas, Asas Keadilan dan Asas Proporsionalitas;-----

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ditentukan

Halaman 41 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa, kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara adalah memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara. Lebih lanjut dijelaskan apa yang dimaksud dengan Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara Orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*Vide* Pasal 1 Angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara);-----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menjelaskan unsur-unsur sengketa Tata Usaha Negara yang harus dipenuhi secara kumulatif, bilamana suatu sengketa hendak digolongkan sebagai suatu sengketa tata usaha negara, yaitu :-----

1. Timbul dalam bidang tata usaha negara ;-----
2. Antara orang atau badan hukum perdata melawan badan atau pejabat TUN baik di pusat dan daerah akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa unsur bidang tata usaha negara berisi tindakan hukum (*rechtshandelingen*) berdasarkan hukum publik yang sifatnya sepihak, individual dan final, yang melahirkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, salah satu bentuknya adalah keputusan tata usaha negara yang bersifat konkret, individual dan final (*beschikking*);-----

Halaman 42 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa, termasuk keputusan yang bersifat konkret artinya keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, individual Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun subjek hukum yang dituju, dan final, diartikan keputusan tersebut sudah definitif, keputusan yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, dimana penerbitannya berdasarkan ketentuan hukum publik, dalam hal ini ketentuan hukum terkait pertanahan yang mengatur pendaftaran peralihan Hak Guna Bangunan;-----

Menimbang, bahwa unsur kedua yaitu sengketa tata usaha negara terjadi antara badan atau pejabat tata usaha negara dengan perorangan atau badan hukum perdata, *incassu* sengketa *a quo* telah memenuhi unsur tersebut karena terjadi antara perorangan yakni Penggugat sebagai perorangan melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan objek sengketa, sehingga berdasarkan uraian unsur Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, Objek Sengketa memenuhi unsur secara kumulatif sehingga dapat diajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara bagi orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan atas penerbitannya;-----

Menimbang, bahwa meskipun Objek Sengketa memenuhi unsur kumulatif sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, berdasarkan fakta hukum terbitnya objek sengketa *a quo* didahului oleh perbuatan hukum jual beli yang masih dipersoalkan oleh Penggugat hal tersebut diperkuat berdasarkan keterangan Saksi Pihak Penggugat bernama I Ketut Kartayasa, S.H. dan Ida Bagus Juliarta, yang menyatakan dibawah sumpah bahwa, Penggugat telah menjual tanah dan hotel namun belum

Halaman 43 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

menerima pembayaran uang sejumlah Rp. 80.000.000.000,- (Delapan Puluh Milyar Rupiah);-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai permasalahan pokok dalam gugatan Penggugat terkait dengan hak-hak keperdataan Penggugat, sehingga pokok sengketa adalah terletak pada wilayah hukum Perdata karena sepanjang Akta Jual Beli tersebut tidak dibatalkan atau dinyatakan tidak sah oleh pengadilan yang berwenang (Pengadilan Negeri) maka baik secara prosedural maupun substansial, tindakan Tergugat dalam menerbitkan Objek Sengketa a quo tidak dapat dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun asas-asas umum pemerintahan yang baik; -----

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 16 K/TUN/2000 Tanggal 28 Februari 2001 dan Nomor 140 K/TUN/2003 Tanggal 8 Oktober 2003, yang mana dari Jurisprudensi tetap tersebut mengangkat kaidah hukum sebagai berikut “ *Meskipun sengketa terjadi akibat dari adanya surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tetapi jika dalam proses pembuktian perkara tersebut menyangkut adanya pembuktian hak kepemilikan atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Pengadilan Umum karena merupakan sengketa Perdata* “; -----

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim peristiwa jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 267/2015, Tanggal 29 Juni 2015 yang menjadi dasar peralihan kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Objek Sengketa a quo ( *Vide* Bukti P-5 = T-1 = T.II.Intv-2 ) adalah persoalan hukum pendahuluan yang harus diberikan kepastian atau dijawab, serta harus dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya ; -----

Halaman 44 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

Menimbang, bahwa adanya substansi cacat Hukum Administrasi dalam prosedur penerbitan sertifikat yang menjadi Objek Sengketa (*Vide* Bukti P-5 = T-1 = T.II.Intv-2) menurut Majelis Hakim masih bergantung kepada persoalan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi yang menjadi dasar peralihan kepemilikan tanah *a quo* merupakan persoalan keperdataan dan hal tersebut diluar kewenangan Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menilainya; -----

Menimbang, bahwa walaupun yang menjadi Objek Sengketa adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara berupa Pendaftaran Peralihan Hak Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 24, Kelurahan Kedonganan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Tanggal 25 Februari 2015, dengan Surat Ukur Nomor 00970/Kedonganan/2015, Tanggal 23-02-2015, Luas 6.193 m<sup>2</sup> (Enam Ribu Seratus Sembilan Puluh Tiga Meter Persegi), semula atas nama Nyoman Sarya, *Bachelor Of Science* menjadi atas nama PT. Kurnia Inti Sejahtera yang dalam prakteknya telah diterima sebagai Objek Sengketa dalam Sengketa Tata Usaha Negara dan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili, namun oleh karena dalam proses pengalihannya mengandung masalah keperdataan yaitu terkait jual beli yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang mengenai kewenangan absolut Pengadilan beralasan hukum untuk diterima; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Majelis Hakim berkesimpulan Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa *a quo*, maka eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut

Halaman 45 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

#### 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

beralasan hukum dan karenanya harus diterima serta eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Pokok Sengketa sebagai berikut : -----

## DALAM POKOK SENGKETA -----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang kewenangan absolut Pengadilan diterima, maka pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang jumlahnya akan dimuat dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dalam menyelesaikan sengketa tata usaha negara Majelis Hakim hanya mempertimbangkan alat bukti yang relevan dalam sengketa *a quo*, terhadap alat bukti selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara ini ; -----

Mengingat ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan dengan sengketa ini ; -----

## MENGADILI :

I. Dalam Eksepsi -----

Halaman 46 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Kompetensi Absolut; -----

## II. Dalam Pokok Sengketa-----

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ; -----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sejumlah Rp.419.500,- (Empat Ratus Sembilan Belas Ribu Lima Ratus Rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada Hari Rabu, Tanggal 28 Nopember 2018 oleh kami GAYUH RAHANTYO, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, ANITA LINDA SUGIARTO, S.TP.,S.H., M.H., dan LUSI HARYMULIANTI, S.H., M.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota. Putusan diucapkan pada Persidangan yang terbuka untuk umum pada Hari Kamis, Tanggal 6 Desember 2018 oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dengan dibantu oleh NENGAH WIJANA, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi ;-----

Hakim – Hakim Anggota :

Hakim Ketua Majelis

TTD

TTD

ANITA LINDA SUGIARTO,S.TP.,S.H.,M.H.

GAYUH RAHANTYO, S.H.

TTD

LUSI HARYMULIANTI, S.H., MH.

Panitera Pengganti

TTD

I NENGAH WIJANA, S.H.

Halaman 47 dari 48 Halaman Putusan Perkara Nomor 13/G/2018/PTUN.DPS

### 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

**RINCIAN BIAYA PERKARA**  
Nomor : 13/G/2018/PTUN.Dps

1. Pendaftaran Gugatan	Rp.	30.000,-
2. ATK	Rp.	200.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp.	159.500,-
4. Biaya Sumpah	Rp.	10.000,-
5. Leges	Rp.	3.000,-
6. Redaksi	Rp.	5.000,-
7. Meterai	Rp.	12.000,-

----- +

Jumlah Rp. 419.500,-

(Empat Ratus Sembilan Belas Ribu Lima Ratus Rupiah)