



PUTUSAN

Nomor 71 K/TUN/2016

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

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

PT. ARIO LEGIAN COTTAGE, beralamat di Gedung Ariobimo Sentral Lantai 9, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X2 Kavling 5, Jakarta 12950, dalam hal ini diwakili oleh BRIGITA SASTRANEGARA, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur PT. Ario Legian Cottage, beralamat di Jalan Pancoran Buntu I, RT 002 RW 002, Pancoran, Jakarta Selatan, selanjutnya memberikan kuasa kepada:

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

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum dan Asisten Advokat pada Law Office Erwin Siregar and Associates, beralamat di Jalan Diponegoro Nomor 98, Pusat Pertokoan Kertha Wijaya Blok C-21, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Pengugat;

melawan:

I. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG, tempat kedudukan di Jalan Dewi Saraswati Nomor 3, Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. I MADE DAGING A.Ptnh., M.H., jabatan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara;
2. I GUSTI AGUNG WAYAN SUPRASTA, S.H., jabatan Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keduanya berkewarganegaraan Indonesia, beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, Jalan Dewi Saraswati Nomor 3, Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 55/SK-51.03/XII/2015, tanggal 23 Desember 2015;

II. ANDY LUKMAN JONATHAN, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Sutera Kirana Utama Nomor 1, RT 001 RW 007, Desa Pd. Jagung Timur, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. DENNY KAILIMANG, S.H., M.H.;
2. HARRY PONTO, S.H., L.L.M.;
3. HENDI SUCAHYO SUPADIONO, S.H.;
4. RENDY A. KAILIMANG, S.H., M.H.;
5. FILIPUS ARYA SEMBADASTYO, S.H.;
6. FERNANDO SIAGIAN, S.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada kantor Advokat Kailimang & Ponto, beralamat di Menara Kuningan Lantai 14/A, Jalan H.R. Rasuna Said Blok X-7, Kavling 5, Jakarta 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 010/DK-HSS/XI/2015, tanggal 08 Desember 2015;

Termohon Kasasi I, II dahulu Terbanding/Tergugat, Terbanding/Tergugat II Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Adapun yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985 tanggal 27 Desember 1985, Luas 5.100 m² atas nama Andy Lukman;

Alasan-alasan diajukannya gugatan adalah sebagai berikut:

Halaman 2 dari 51 halaman. Putusan Nomor 71 K/TUN/2016

Nomor 71 K/TUN/2016 - Kamar Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Republik Indonesia - Juni 2016 - Perata Naskah Putusan - Tarkil Pribadi

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

1. Bahwa Penggugat adalah pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 7712/1996, seluas 5.100 m², tertanggal 13 Desember 1996, tertera atas nama PT Ario Legian Cottage, berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung dengan Nomor SK 21/HGB/BH.S/Pertanahan/BD/1996 yang berlaku untuk 30 tahun hingga tanggal 12 Desember 2026, dengan batas-batas:
Utara : tanah hak milik;
Selatan : tanah hak milik;
Barat : telabah dan tanah Negara;
Timur : tanah hak milik;
2. Bahwa bidang tanah *a quo* dahulu pernah disengketakan/digugat pada Pengadilan Negeri Denpasar sesuai register perkara Nomor 279/Pdt.G/2007/PN.Dps, tertanggal 27 April 2009, dalam perkara antara:
Anak Agung Ngurah Oka sebagai Penggugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi/Termohon Peninjauan Kembali;
Melawan;
PT Ario Legian Cottage, sebagai Tergugat I/Termohon Banding I/Termohon Kasasi I/Pemohon Peninjauan Kembali;
Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali sebagai Tergugat II/Termohon Banding II/Termohon Kasasi II/Pemohon Peninjauan Kembali II dan;
PT Bank Rakyat Indonesia sebagai Turut Tergugat/Turut Termohon Banding/Turut Termohon Kasasi/Turut Termohon Peninjauan Kembali;
Di mana berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 440 PK/Pdt/2012 *juncto* Nomor 279/PDT.G/2007/PN.Dps, tanggal 21 November 2012, yang amarnya berbunyi:
Mengadili;
Mengabulkan Permohonan Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali; 1. PT Ario Legian Cottage, 2. Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali Cq Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta Cq Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia tersebut;
Membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2086 K/Pdt/2010 tanggal 3 Januari 2011 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 92/PDT/2009/PT.DPS tanggal 10 November 2009 yang

Halaman 3 dari 51 halaman. Putusan Nomor 71 K/TUN/2016

Nomor 71 K/TUN/2016 - Kamar Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Republik Indonesia - Juni 2016 - Periode Nashah Putusan - Tarkib Peradilan

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

menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor
279/Pdt.G/2007/PN.Dps tanggal 27 April 2009;

Mengadili Kembali;

Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk
seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

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

3. Bahwa Penggugat belakangan dikejutkan dengan adanya surat dari
Tergugat Nomor 2763/13-51.03.600/IV/2014 tertanggal 10 April 2014
perihal: Panggilan Dinas III untuk Mediasi, sehubungan dengan adanya
permasalahan tumpang tindih antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor
226/Kuta seluas 5.100 m² atas nama PT. Ario Legian Cottage dengan objek
sengketa perkara *a quo* yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Kuta seluas
5.100 m² atas nama Andy Lukman;

Merasa bahwa tanah yang Penggugat kuasai adalah milik sah Penggugat
sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 226/Kuta *juncto*
Putusan Peninjauan Kembali Nomor 440 PK/Pdt/2012 tanggal 21 November
2012 sebagaimana juga Tergugat dalam Jawaban perkara Nomor
279/PDT.G/2007/PN.Dps tersebut, dengan tegas telah menyatakan bahwa:

*"Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta atas
nama PT Ario Legian Cottage tanggal 13 Desember 1996, Gambar Situasi
Nomor 7712/1996 tanggal 28 November 1996 seluas 5.100 m² adalah
berdasarkan Pemberian Hak sesuai Surat Keputusan Kepala Kantor
Pertanahan Kabupaten Badung Nomor SK 21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/
BD/1996, tanggal 2 Desember 1996, yang berasal dari Tanah Negara,";*

karena itu Penggugat kemudian berkirim surat kepada Tergugat untuk
meminta informasi dan penjelasan tertulis terkait dengan permasalahan

Halaman 4 dari 51 halaman. Putusan Nomor 71 K/TUN/2016

Nomor 71 K/TUN/2016 - Kamar Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Republik Indonesia - Juni 2016 - Perata Naskah Putusan - Terakhir Diperbarui



tumpang tindih sebagaimana dimaksud di atas, sesuai dengan surat Nomor 052/ESA/Poh/IX/2014 tertanggal 3 Oktober 2014, namun tidak kunjung ditanggapi oleh Tergugat sampai dengan Gugatan ini diajukan;

Selanjutnya oleh karena tidak mendapatkan jawaban dari Tergugat dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari Penggugat, maka pada tanggal 14 Oktober 2014, Penggugat kembali mengirim surat Nomor 060/ESA/Poh/X/2014, hal permohonan pemblokiran sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m², atas nama Andy Lukman;

4. Bahwa keputusan Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik No1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m², atas nama Andy Lukman dapat dikatakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009, tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan;

Pasal 1 angka (9): Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan dan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Terhadap Keputusan Tergugat *a quo*, maka untuk dapat dikatakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, rujukannya mengacu pada penjelasan Pasal 1 angka (9) tersebut di atas sebagai berikut:

- a. Surat tersebut merupakan bentuk tertulis, tidak hanya bentuknya berupa Penetapan akan tetapi isi serta maksud dari Surat tersebut, dan dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;
- b. Dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung) dalam kapasitasnya sebagai Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu perbuatan hukum Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersumber pada suatu ketentuan



hukum Tata Usaha Negara yang dapat menimbulkan hak atau kewajiban pada orang lain, di mana isi dari Keputusan tersebut telah jelas menyatakan: Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m², atas nama Andy Lukman;

Bersifat konkret, yaitu berkenaan dengan objek yang nyata-nyata ada, berwujud, tertentu atau dapat ditentukan;

- d. Bersifat individual, yaitu tidak ditujukan untuk umum, tetapi ditujukan tertentu, yaitu individu pemegang Surat Keputusan Tersebut, yaitu jelas Tergugat menyatakan:

Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m², atas nama Andy Lukman;

- e. Bersifat final, yaitu Surat Keputusan tersebut sudah definitif, tidak memerlukan persetujuan instansi lain dan karenanya menimbulkan akibat hukum bagi pemegangnya;

5. Bahwa oleh karena Penggugat berkedudukan di Jakarta sehingga Penggugat tidak mengetahui permasalahan tumpang-tindih tanah *a quo*, hal ini baru Penggugat ketahui oleh karena adanya surat panggilan dari Tergugat pada tanggal 10 April 2014, yang kemudian Penggugat tindak lanjuti dengan mengirim surat kepada Tergugat Nomor 052/ESA/Poh/IX/2014, hal: mohon informasi dan penjelasan tertulis, tanggal 03 Oktober 2014, selanjutnya oleh karena tidak mendapatkan jawaban dari Tergugat dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari Penggugat, maka pada tanggal 14 Oktober 2014, Penggugat kembali mengirim surat Nomor 060/ESA/Poh/X/2014, hal permohonan pemblokiran sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m², atas nama Andy Lukman;

Bahwa terhadap permasalahan tumpang-tindih antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta atas nama PT Ario Legian Cottage tanggal 13 Desember 1996, Gambar Situasi Nomor 7712/1996 tanggal 28 November 1996 seluas 5.100 m² dengan objek perkara *a quo* yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m², atas nama Andy Lukman tersebut, sudah barang tentu sangat merugikan Penggugat dan oleh sebab itu Penggugat sangat berkepentingan mengajukan gugatan ke



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar untuk pembatalan atau menyatakan tidak sah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m², atas nama Andy Lukman;

Memperhatikan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah terakhir dengan Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Pasal 3 SEMA Nomor 2/1991 yang menyatakan:

- Pasal 55 Undang-Undang RI No 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

- Bagian V, Pasal 3 SEMA Nomor 2/1991:

“Bagi mereka yang tidak dituju oleh Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut”;

Maka dengan demikian pengajuan gugatan sengketa Tata Usaha Negara ini, dilakukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana ditentukan Undang-Undang, dan sudah sepatutnya dapat diterima;

6. Bahwa Penggugat adalah subjek hukum yang sah untuk bertindak guna mengajukan gugatan *a quo*, yang merasa keberatan dan/atau kepentingannya dirugikan akibat adanya permasalahan tumpang tindih Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta atas nama PT Ario Legian Cottage tanggal 13 Desember 1996, Gambar Situasi Nomor 7712/1996 tanggal 28 November 1996 seluas 5.100 m² dengan objek gugatan perkara *a quo* yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m², atas nama Andy Lukman.

Menunjuk pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah terakhir dengan Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, antara lain menyebutkan:

Halaman 7 dari 51 halaman. Putusan Nomor 71 K/TUN/2016

Nomor 71 K/TUN/2016 - Kamar Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Republik Indonesia - Juni 2016 - Periode Hukuk Putusan - Tarkil P. P. P. P. P.

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)



“Orang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;

Karena itu, Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, sesuai dengan rumusan ketentuan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas;

7. Bahwa permasalahan tumpang-tindih antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta atas nama PT Ario Legian Cottage tanggal 13 Desember 1996, Gambar Situasi Nomor 7712/1996 tanggal 28 November 1996 seluas 5.100 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m², atas nama Andy Lukman, sudah barang tentu menyimpang/menodai/merusak tujuan dari penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang pada pokoknya menyebutkan bahwa tujuan Pendaftaran Tanah adalah untuk memberi Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum;

Dengan adanya penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Penggugat (PT. Ariolegian Cottage) sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta, Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 7712/1996, seluas 5.100 m², tertanggal 13 Desember 1996 tertera atas nama PT Ario Legian Cottage, maka status kepemilikan hak atas tanah tersebut merupakan milik Penggugat yang diperoleh sesuai dengan prosedur yang berlaku. Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut seharusnya dapat menjamin terciptanya suatu kepastian baik mengenai subjeknya, objeknya maupun hak yang melekat di atasnya, sesuai dengan rumusan Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

“Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)”;



Data fisiknya bahwa sampai dengan sekarang tanah tersebut adalah milik dan dikuasai oleh Penggugat, sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta, Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 7712/1996, seluas 5.100 m², tertanggal 13 Desember 1996, tertera atas nama PT Ario Legian Cottage;

8. Bahwa selama hampir 19 (sembilan belas) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta, sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan, Penggugat tidak pernah mendapat keberatan/gugatan dari Saudara Andy Lukman;

Sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada pokoknya menerangkan bahwa:

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

Bertitik tolak dari uraian di atas, secara normatif Pihak Ketiga hanya memiliki hak untuk mengajukan gugatan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta tersebut; maksimum sampai pada tahun 2001 saja, lewat dari itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di atas;

9. Di samping menyimpang dari tujuan Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud di atas, permasalahan tumpang-tindih antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta atas nama PT Ario Legian Cottage tanggal 13 Desember 1996, Gambar Situasi Nomor 7712/1996 tanggal 28 November 1996 seluas 5.100 m² dengan objek sengketa dalam perkara *a quo* yaitu: Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m², atas nama Andy Lukman, juga menunjukkan telah dilanggarnya Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik terutama berkenaan dengan asas Kepastian Hukum, dan asas Kecermatan;



Asas Kepastian Hukum yang dimaksudkan mengacu pada jaminan kepastian mengenai subjek, objek dan hak yang melekat di atasnya bagi Penggugat sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 5.100 m², Gambar Situasi Nomor 7712/1996 tersebut, sedangkan Asas Kecermatan mengacu pada proses pendaftaran tanah yang telah melalui serangkaian kegiatan dalam pengumpulan, pengolahan dan penyajian data tertentu mengenai bidang-bidang/tanah-tanah tertentu, dalam hal ini Data Fisik yang menyangkut lokasi, batas dan luas dan Data Yuridis mengenai Haknya dan dilakukan berdasarkan Asas Mutakhir yaitu kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya, yang dilakukan secara teliti dan cermat;

10. Bahwa untuk kepentingan menegakkan asas kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Penggugat maka cukup beralasan hukum kiranya bilamana objek sengketa dalam perkara *a quo* (Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m², atas nama Andy Lukman) dinyatakan batal atau tidak sah;
11. Bahwa oleh karena Penggugat merasa kepentingannya sangat dirugikan dan dengan didasarkan atas bukti-bukti yang autentik serta akurat, maka sangat beralasan jika Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus perkara ini untuk seluruhnya;

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil tersebut di atas, Penggugat mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar/Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat menerima gugatan Penggugat dan memutus dengan amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah: Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m², atas nama Andy Lukman;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut: Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m², atas nama Andy Lukman;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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



Eksepsi Tergugat:

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT;

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tidak berwenang menangani Perkara *a quo* karena yang menjadi objek gugatan adalah menyangkut kepemilikan hak atas tanah antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi dalam hal ini sebagai pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, jadi dengan demikian gugatan ini adalah mengenai masalah kepemilikan hak atas tanah dan pengadilan yang berwenang mengadili/menangani adalah Peradilan Umum bukan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar;

B. EKSEPSI TENGGANG WAKTU;

1. Bahwa sehubungan dengan permasalahan tumpang tindih Sertipikat HGB Nomor 266/Kuta seluas 5.100 m² atas nama Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kuta seluas 5.100 m² atas nama Tergugat II Intervensi, pihak Tergugat telah menindaklanjutinya dengan Surat Panggilan Dinas pada tahun 2013 yaitu:

- Nomor 1638/PD/13-51.03.600/V/2013, tanggal 7 Mei 2013, perihal Panggilan Dinas;
- Nomor 5173/13-51.03.600/IX/2013, tanggal 17 September 2013, perihal Panggilan Dinas II;
- Nomor 6217/13-51.03.600/X/2013, tanggal 18 Oktober 2013, perihal Panggilan Dinas III;

2. Bahwa selanjutnya pada tahun 2014, pihak Tergugat kembali memanggil pihak Penggugat dan Tergugat II Intervensi sesuai Surat Panggilan Dinas yaitu:

- Nomor 2294/13-51.03.600/III/2014, tanggal 19 Maret 2014, perihal Panggilan Dinas;
- Nomor 2407/13-51.03.600/III/2014, tanggal 23 Maret 2014, perihal Panggilan Dinas II;
- Nomor 2763/13-51.03.600/IV/2014, tanggal 10 April 2014, perihal Panggilan Dinas III;

yang semuanya ditujukan kepada Penggugat dan Tergugat II Intervensi, namun pihak Penggugat tidak pernah hadir memenuhi Panggilan Dinas tersebut;

3. Bahwa berdasarkan poin a dan b di atas gugatan telah melewati tenggang waktu 90 hari hal ini dibenarkan oleh Penggugat sesuai gugatannya pada angka 5 yang menyatakan:



“..... Hal ini baru Penggugat ketahui oleh adanya surat panggilan dari Tergugat pada tanggal 10 April 2014 ... dan seterusnya ...”; sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tidak berwenang menangani Perkara *a quo* karena jangka waktu untuk mengajukan gugatan telah melampaui jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah kembali dengan Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yaitu sembilan puluh (90) hari, gugatan diajukan tanggal 19 Desember 2014, sedangkan Tergugat telah bersurat kepada Penggugat sejak tahun 2013 mengenai permasalahan tumpang tindih Sertipikat HGB Nomor 266/Kuta seluas 5.100 m² atas nama Penggugat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1725/Kuta seluas 5.100 m² atas nama Tergugat II Intervensi, jadi lebih dari satu tahun, terhitung dari tanggal 7 Mei 2013 sampai dengan Gugatan Penggugat di daftar di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tanggal 19 Desember 2014, jadi lebih dari 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tersebut di atas, dengan demikian Gugatan Penggugat telah melampaui jangka waktu oleh karenanya Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II Intervensi:

1. Tergugat II Intervensi dengan tegas menolak seluruh dalil dalam gugatan Penggugat kecuali yang dengan tegas dibenarkan dan diakuinya serta terbukti kebenarannya menurut hukum;

GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA);

2. Objek Sengketa yang digugat, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta atas nama Andy Lukman telah diketahui Penggugat setidaknya pada tanggal 10 April 2014, sesuai pengakuan Penggugat sendiri pada angka 3 halaman 3 Gugatan yang menyatakan bahwa Penggugat mengetahui adanya tumpang tindih antara Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta atas nama Andy Lukman dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta atas nama PT Ario Legian Cottage berdasarkan surat Tergugat Nomor 2763/13-51.03.600/IV/2014 tertanggal



10 April 2014 perihal: Panggilan Dinas III untuk Mediasi, sebagaimana Tergugat II Intervensi kutip berikut ini:

Angka 3 halaman 3 Gugatan Penggugat;

“3. Bahwa Penggugat belakangan dikejutkan dengan adanya surat dari Tergugat Nomor 2763/13-51.03.600/IV/2014 tertanggal 10 April 2014 perihal: Panggilan Dinas III untuk Mediasi, sehubungan dengan adanya permasalahan tumpang tindih antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kuta seluas 5.100 m² atas nama PT. Ario Legian Cottage dengan objek sengketa perkara *a quo* yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Kuta seluas 5.100 m² atas nama Andy Lukman”;

3. Penggugat-pun telah merasa dirugikan kepentingannya sejak mengetahui adanya tumpang tindih antara Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta atas nama Andy Lukman dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta atas nama PT Ario Legian Cottage, yakni sejak tanggal 15 Juli 2013 atau setidaknya sejak 10 April 2014. Hal ini sesuai pengakuan Penggugat sendiri pada angka 5 paragraf ke-1 dan ke-2 halaman 5 Gugatan yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat merasa dirugikan kepentingannya, sejak permasalahan tumpang tindih antara Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta atas nama Andy Lukman dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta atas nama PT Ario Legian Cottage diketahui Penggugat pada tanggal 10 April 2014 karena adanya surat panggilan dari Tergugat, sebagaimana Tergugat II Intervensi kutip berikut ini:

Angka 5 paragraf ke-1 dan ke-2 halaman 5 Gugatan Penggugat;

“Bahwa oleh karena Penggugat berkedudukan di Jakarta sehingga Penggugat tidak mengetahui permasalahan tumpang tindih tanah *a quo*, hal ini baru Penggugat ketahui oleh karena adanya surat panggilan dari Tergugat pada tanggal 10 April 2014 ... dan seterusnya ... dan untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari Penggugat, maka pada tanggal 14 Oktober 2014, Penggugat kembali mengirim surat ... dan seterusnya; Bahwa terhadap permasalahan tumpang tindih antara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta atas nama PT Ario Legian Cottage tanggal 13 Desember 1996, Gambar Situasi Nomor 7712/1996 tanggal 28 November 1996 seluas 5.100 m² dengan objek perkara *a quo* yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985, tanggal 27 Desember 1985, seluas 5.100 m² atas nama Andy Lukman



tersebut, sudah barang tentu sangat merugikan Penggugat dan seterusnya ...”;

4. Pengakuan-pengakuan Penggugat pada angka 3 dan 5 halaman 3 sampai dengan 5 Gugatan Penggugat tersebut merupakan alat bukti “Pengakuan Para Pihak” sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 100 ayat (1) huruf d *juncto* Pasal 105 Undang-Undang PTUN. Oleh karena itu, mohon Yang Mulia Majelis Hakim mempertimbangkan pengakuan-pengakuan Penggugat dalam gugatannya tersebut sebagai alat bukti yang sah yang membuktikan bahwa Penggugat telah mengetahui dan merasa dirugikan kepentingannya atas keberadaan Objek Sengketa (Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta atas nama Andy Lukman) setidaknya sejak tanggal 10 April 2014;
5. Bahwa Tergugat II Intervensi sampaikan pula bahwa Tergugat II Intervensi pada tanggal 15 Juli 2013 juga telah mengumumkan kepada khalayak ramai mengenai tumpang tindih antara Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta atas nama Andy Lukman dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta atas nama PT Ario Legian Cottage di atas tanah seluas 5.100 m² terletak di Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, di 2 (dua) media massa cetak nasional, yakni Harian Kompas dan Balipost. Sehingga sudah sepatutnya Penggugat dianggap mengetahui dan merasa dirugikan kepentingannya atas permasalahan tumpang tindih sertifikat tersebut, sejak tanggal 15 Juli 2013;
6. Bahwa Gugatan Penggugat terhadap Objek Sengketa berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta atas nama Andy Lukman, yang didaftarkan di PTUN Denpasar pada tanggal 19 Desember 2014, telah melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana ditentukan Pasal 55 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 (UU PTUN) *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9 Juli 1991 Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (SEMA RI Nomor 2 Tahun 1991), karena diajukan 254 hari setelah Objek Sengketa telah diketahui dan dirasakan Penggugat telah merugikannya pada setidaknya tanggal 10 April 2014;
7. Bahwa ketentuan tenggang waktu 90 hari dan gugatan yang diajukan melewati tenggang waktu 90 hari haruslah dikesampingkan dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima, dan secara bijaksana diterapkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam yurisprudensi-yurisprudensi berikut ini:

- 7.1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, dalam perkara Camat Penjaringan, Kepala Kantor Pelayanan Pajak melawan H. Tjokropranolo (*halaman 121 sampai dengan halaman 138, Kumpulan Putusan Yurisprudensi Tata Usaha Negara, Cetakan Kedua, oleh Puslitbang Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung RI Tahun 2005*);
- 7.2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 95 K/TUN/2000 tanggal 11 Mei 2001 dalam perkara Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan (Pemohon Kasasi/Tergugat) melawan PT Makassar Kartika (Termohon Kasasi/Penggugat) (*halaman 317 sampai dengan halaman 325, Kumpulan Putusan Yurisprudensi Tata Usaha Negara, Cetakan Kedua, oleh Puslitbang Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung RI Tahun 2005*);
- 7.3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 270 K/TUN/2001 4 Maret 2002 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Nomor 06/B.TUN/2001/PT.TUN.SBY tanggal 24 Januari 2001, dalam perkara Anak Agung Made Urip Sujana (Para Pemohon Kasasi/Para Terbanding/Para Penggugat) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Termohon Kasasi/Pembanding/Tergugat), I ketut Rontang (Turut Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Intervensi) (*halaman 448 sampai dengan halaman 455, Kumpulan Putusan Yurisprudensi Tata Usaha Negara, Cetakan Kedua, oleh Puslitbang Hukum dan Peradilan Mahkamah Agung RI Tahun 2005*);

PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO;

8. Penggugat tidak memiliki *Legitima Persona Standi In Judicio* (*legal standing*/kedudukan hukum) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta atas nama Andy Lukman, karena penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta atas nama PT Ario Legian Cottage cacat hukum administratif. Oleh karena itu Penggugat tidak memiliki kapasitas atau berkompeten dalam mengajukan Gugatan terhadap Objek Sengketa *a quo* di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar;
9. Penggugat dalam Gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat mengajukan gugatan *a quo* adalah selaku pemegang hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta (*vide* angka 1 dan angka 6 Gugatan). Namun berdasarkan surat Tergugat Nomor 6036/14-

Halaman 15 dari 51 halaman. Putusan Nomor 71 K/TUN/2016

Nomor 71 K/TUN/2016 - Kamar Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Republik Indonesia - Juni 2016 - Perdata Negara Putusan - Tarkil Peradilan

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 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

51.03/VIII/2014 tanggal 11 Agustus 2014 perihal Pemberitahuan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta luas 5.100 m² atas nama PT Ario Legian Cottage, yang ditembuskan kepada Tergugat II Intervensi, diketahui bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta telah direkomendasikan untuk dibatalkan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali karena penerbitannya yang tumpang tindih di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta atas nama Andy Lukman yang telah terbit lebih dahulu pada tahun 1986, dianggap cacat hukum;

10. Bahwa pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali, dapat mengakibatkan secara *mutatis mutandis*, seluruh dalil-dalil Penggugat pada Gugatan yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar hukum. Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan Gugatan *a quo* berdasarkan suatu Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah direkomendasikan untuk dibatalkan;

11. Bahwa secara hukum tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta atas nama Andy Lukman yang menjadi objek sengketa Gugatan ini. Padahal adanya kepentingan yang dirugikan akibat suatu Keputusan Tata Usaha Negara, merupakan syarat bagi suatu pihak untuk dapat mengajukan gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan Pasal 53 ayat (1) UU PTUN. Berikut kami kutip pula penjelasan Pasal 53 ayat (1) UU PTUN yang memberikan penjelasan mengenai pihak yang memiliki kepentingan hukum/*legal standing* dalam mengajukan suatu gugatan Tata Usaha Negara, sebagai berikut:

“Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara”;

12. Bahwa Mahkamah Agung RI pun telah memberikan yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2961K/Pdt/1993 tertanggal 28 Mei 1998 dengan pertimbangan hukum yang menerapkan asas *legitima persona standi in judicio* sebagai berikut: (kami kutipkan dengan penambahan cetak tebal);

“bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formal,

Halaman 16 dari 51 halaman. Putusan Nomor 71 K/TUN/2016

Nomor 71 K/TUN/2016 – Kamar Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Republik Indonesia – Juni 2016 – Perdata Negara Putusan – Tafsir Peradilan

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)



gugatan harus diajukan oleh pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Menurut Hukum Acara, orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan. Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan gugatan dinyatakan mengandung cacat *error in person* dalam bentuk dan kualifikasi *in person*”;

13. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, terbukti bahwa Gugatan Penggugat telah lewat waktu dan Penggugat tidak memiliki *legal standing* atau kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan. Oleh karena itu Tergugat II Intervensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* guna menerima eksepsi Tergugat II Intervensi dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 17/G/2014/PTUN.DPS., tanggal 12 Mei 2015, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

I. DALAM EKSEPSI:

Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp255.500,00 (dua ratus lima puluh lima ribu lima ratus Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 137/B/2015/PT.TUN.SBY., tanggal 26 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding pada tanggal 16 November 2015 dan diterima pada tanggal 17 November 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 November 2015, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 27 November 2015, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi dari Pemohon



Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut pada tanggal 10 Desember 2015;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang masing-masing pada tanggal 15 Desember 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) oleh Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar masing-masing pada tanggal 30 Desember 2015 dan 23 Desember 2015;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

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

A. ALASAN KASASI YANG MENYANGKUT ASPEK FORMIL

I. ALASAN KASASI PERTAMA

PUTUSAN MENGANDUNG KESALAHAN PENERAPAN HUKUM (Schending Van Het Recht, Misapplication of Law)

Bahwa Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya telah keliru menerapkan hukum, karena interpretasi atau pendapat dari Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam pertimbangan hukumnya terlalu sempit dan tidak sempurna, seperti yang termuat dalam pertimbangan hukum halaman 7 yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa Memori Banding dari Penggugat/Pembanding tidak memuat alasan-alasan yang dapat melemahkan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut, maka pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diambilalih menjadi pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam tingkat banding sehingga Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps tanggal 12 Mei 2015 harus dikuatkan”;

Bahwa *Judex Facti* lalai dalam memperhatikan tugas dan kewajibannya untuk menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat sebagaimana dirumuskan dalam



Pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman serta sumpah jabatannya, seperti ditentukan dalam Pasal 30 ayat (2) undang-undang tersebut di atas;

Pasal 28

(1) Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;

Sejalan dengan uraian di atas, dalam memeriksa dan mengadili perkara seyogianya hakim haruslah pertama-tama mengkonstatir benar tidaknya peristiwa yang diajukan, serta keberatan/sanggahan yang diajukan pihak lawan. Mengkonstatir berarti melihat, mengakui atau membenarkan tentang terjadinya suatu peristiwa. Akan tetapi untuk sampai pada konstatering-nya, ia harus mempunyai kepastian berdasarkan alat-alat bukti yang cukup. Hakim harus pasti akan konstateringnya itu, ia harus pasti akan kebenaran peristiwa yang dikonstatirnya, sehingga konstateringnya itu tidak sekedar dugaan atau kesimpulan yang dangkal;

Oleh karena itu hakim harus menggunakan sarana sarana atau alat-alat, untuk memastikan dirinya tentang kebenaran peristiwa yang bersangkutan, *dan dalam perkara a quo, Judex Facti dalam tingkat Banding sama sekali tidak menguraikan konstatering peristiwa dan dasar rasionalitas; Mengapa Majelis Hakim di tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan seluruh pertimbangan hakim tingkat pertama? Dan tidak ada satupun pertimbangan hukum Majelis Hakim pada tingkat banding yang menguraikan tentang materi keberatan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat, sebagaimana tertuang dalam Memori Bandingnya;*

Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang menyatakan: *“ternyata di dalam Memori Banding dari Penggugat/Pembanding tidak memuat alasan-alasan yang dapat melemahkan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar”* merupakan pertimbangan yang sesat sebab:

1. Baik Pengadilan tingkat pertama maupun Pengadilan tingkat banding, sama-sama merupakan *Judex Facti* maka sudah seharusnya Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya kembali memeriksa fakta secara keseluruhan;
2. Pengadilan Tinggi merupakan pengadilan ulangan;



3. Karena merupakan *Judex Facti*, tidak pada tempatnya Pengadilan Tinggi menerangkan: *"mengambilalih seluruh pertimbangan hakim pada tingkat pertama"*;

Alasan alasan sebagaimana tersebut di atas telah cukup menunjukkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim pada tingkat pertama dan tingkat banding, kurang mencerminkan rasa keadilan, karena tidak jelas dan tidak terperinci dalam memeriksa dan mencermati fakta yuridis, *"meminjam"* Yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 13 Juli 1976 Nomor 588 K/Sip/1975 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 22 Juli 1970 Nomor 638 K/Sip/1969, Putusan tersebut harus dibatalkan dan;

Menunjuk pada Putusan MA RI Nomor 194.K/Sip/1975 tanggal 30 November 1976, antara lain dinyatakan bahwa:

Dalam peradilan banding, Pengadilan Tinggi harus memeriksa dan memutus (mengadili) perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian Kompensi yang telah diputus oleh Pengadilan tingkat pertama;

Seharusnya sebagai Pengadilan yang lebih tinggi, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya harus dapat lebih teliti membaca dan mempelajari berkas perkara serta fakta-fakta hukum yang terjadi di Persidangan sehingga dapat diperoleh kebenaran yang hakiki. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tanggal 12 Mei 2015, Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps serta Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 26 Oktober 2015, Nomor 137/B/2015/PT.TUN.Sby diperbaiki, dengan terlebih dahulu memperhatikan berkas perkara, fakta hukum sebagaimana lengkapnya terurai dalam berita acara sidang;

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

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya sebagai institusi peradilan dalam tingkat banding berwenang *"memeriksa dan menilai fakta"*. Atas kewenangan seperti demikian itu, relevan apabila Pengadilan Tinggi dalam memeriksa fakta; memperhatikan kembali



Berita Acara Sidang dalam perkara yang dimohonkan banding tersebut, mengingat ditinjau dari segi tujuan pemeriksaan tingkat banding merupakan upaya hukum yang bertujuan untuk “mengkoreksi” kekeliruan putusan pengadilan tingkat pertama, dengan maksud supaya pemeriksaan dan putusan peradilan tingkat pertama itu dikembalikan kearah ketentuan hukum dan undang-undang yang sebenarnya, sehingga pemeriksaan dan putusan peradilan tingkat pertama benar-benar akomodatif dan proporsional dengan hukum dan undang-undang yang berlaku. Di samping itu tujuan lainnya adalah untuk mencegah terjadinya tata cara pemeriksaan dan putusan yang “sewenang-wenang”, penyalahgunaan jabatan oleh pengadilan tingkat pertama serta pengawasan jalannya peradilan guna menciptakan “keseragaman penerapan hukum”;

Dalam pemeriksaan perkara di tingkat kasasi, aspek yang akan diperiksa adalah berkaitan dengan Penerapan Hukum (*Judex Juris*) yaitu apakah hukum telah benar diterapkan atau sebaliknya, namun demikian Mahkamah Agung dimungkinkan merangkap sebagai Hakim *Judex Juris* dan *Judex Facti*; Jika dalam memori atau kontra memori kasasi ternyata Hakim *Judex Facti* belum memberikan pertimbangan hukum terhadap fakta yuridis atau alat-alat bukti dalam berkas perkara; Mencermati pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam halaman 7 yang pada pokoknya menerangkan “tidak memuat alasan-alasan yang dapat melemahkan...dan seterusnya” (tanpa menguraikan *dasar rasionalitas; Mengapa Majelis Hakim di tingkat Banding menyatakan pertimbangan yang demikian*) merupakan pertimbangan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis dan jauh dari sikap profesionalitas; tidak berperilaku arif dan bijaksana (*a man of wisdom, to be trusted with the power of judiciary*);

II. ALASAN KASASI KEDUA

HAKIM DALAM TINGKAT BANDING LALAI MEMPERHATIKAN KEWAJIBANNYA UNTUK MENYAMPAIKAN PERTIMBANGAN TERHADAP PERKARA YANG SEDANG DIPERIKSA;

Memperhatikan alasan-alasan Banding sebagaimana tertuang dalam Memori Banding dari Pembanding/Penggugat yaitu PT. Ario Legian Cottage yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 11 Juni 2015, setidaknya-tidaknya terdapat 5 (lima)



pokok persoalan hukum tentang ALASAN-ALASAN BANDING (Mohon simak halaman 3 sampai dengan 12 Memori Banding tertanggal 11 Juni 2015);

Bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Terbanding/Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung) telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 8 Juli 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 9 Juli 2015 dan Terbanding II Intervensi/Tergugat II Intervensi (Andy Lukman Jonathan) telah pula mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 08 Juli 2015, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 8 Juli 2015;

Baik dalam Memori maupun Kontra Memori Banding, keduanya sarat dengan analisa dan kajian-kajian kritis yang membedah 5 (lima) pokok persoalan hukum berdasarkan ketajaman pisau intelektual masing-masing pihak;

Namun dari 5 (lima) persoalan hukum tersebut, tidak satupun terdapat pertimbangan Majelis Hakim Tinggi yang membahas dan menguraikan secara utuh persoalan-persoalan hukum yang menjadi alasan diajukannya permohonan banding tersebut, karena itu tidak berlebihan kiranya jika Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat memberi introdusir pendapat bahwa Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, gagal dalam melakukan pekerjaan "penelitian" dan "koreksi" dalam menghadapi masalah dari berbagai fakta dan persoalan penerapan hukum untuk mendapatkan suatu konklusi dengan metode logika. Majelis Hakim dalam pemeriksaan perkara a quo di tingkat banding terkesan:

"tergesa-gesa dan tidak profesional";

Kalaupun sekiranya hal tersebut terjadi karena/akibat pengaruh dari SEMA Nomor 2 Tahun 2014 yang mengatur bahwa: *"Untuk penyelesaian perkara dalam tingkat banding, harus dilakukan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah perkara tersebut diterima"*. Hal tersebut tentu tidak dapat dijadikan sebagai alasan pembenar, terlebih lagi Mahkamah Agung telah melakukan revolusioner dalam sistem pemeriksaan berkas;

Sejalan dengan uraian di atas, dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman sebagaimana telah dicabut



dengan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, mencantumkan Pasal 14;

- 1) *Putusan diambil berdasarkan sidang permusyawaratan hakim yang bersifat rahasia;*
- 2) *Dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan;*
- 3) *Dalam hal sidang permusyawaratan tidak dapat dicapai mufakat bulat, pendapat hakim yang berbeda wajib dimuat dalam putusan;*
- 4) *Ketentuan lebih lanjut mengenai sidang permusyawaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung;*

Ketentuan tersebut di atas selanjutnya mempopulerkan istilah "*Dissenting Opinion*" yaitu pendapat yang dibuat oleh satu atau lebih anggota Majelis Hakim yang tidak setuju (*disagree*) dengan keputusan yang diambil oleh mayoritas anggota Majelis Hakim;

Dengan berlakunya prinsip *dissent*, maka setiap anggota Majelis seharusnya mampu menjelaskan dan mengambil peranan aktif, dengan mengajukan keberatan atau argumentasinya terhadap setiap keputusan. Dengan demikian, keputusan yang diambil bukanlah keputusan yang kompromistis tetapi suatu putusan yang memiliki keragaman pemikiran dan kebenaran. Meskipun keberatan dan argumentasi dari minoritas anggota Majelis Hakim itu, tidak akan mempengaruhi putusan yang telah diambil oleh Majelis Hakim mayoritas dengan suara terbanyak. Namun keberatan atau argumentasi yang diajukan itu akan dapat membantu masyarakat membaca, menganalisis dan mengkritik putusan yang telah dibuat;

Bahwa setelah kami membaca secara saksama pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 137/B/2015/PT.TUN.Sby tertanggal 26 Oktober 2016, telah ternyata bahwa kami tidak menemukan adanya *dissenting opinion* dalam putusan tersebut, padahal menurut keyakinan kami setelah mengikuti proses pemeriksaan perkara *a quo*, mulai dari tingkat pertama, banding kami menemukan banyak hal yang masih "*debatable*";

Bertolak dari keyakinan tersebut di atas, kami memandang bahwa tidak mungkin ketiga Majelis Hakim tinggi yang memeriksa dan mengadili



perkara a quo mempunyai sudut pandang (perspektif) yang 100 % sama (identik) atas satu pandangan hakim terhadap yang lainnya;

Di negara-negara dengan sistem *Anglo-Saxon* pendapat para juri yang bersifat *dissenting* menjadi bagian yang dapat dimintakan publikasinya sehingga masyarakat dapat memberikan pandangan dan kritiknya secara bebas sebagai bagian masukan yang informatif bagi lembaga peradilan itu sendiri;

Pendekatan progresif membenarkan adanya *dissenting opinion* karena hal itu dianggap sebagai bagian dari pendidikan hukum terhadap masyarakat. Masyarakat akan memiliki wacana dari *freedom of opinion* untuk melakukan penilaian terhadap putusan hakim itu. Apalagi putusan hakim itu merupakan kasus-kasus yang menarik perhatian masyarakat. Memang harus disadari bahwa pendapat hakim yang berbeda tidak menentukan benar tidaknya pendapat tersebut, tetapi objektivitas pendapat tersebut diserahkan kepada publik, baik kalangan akademisi, praktisi maupun *justiabelen*;

Ide dissenting opinion sebenarnya merupakan suatu wacana baru yang dapat diterima dalam Sistem Hukum Indonesia, karena hal ini dapat dijadikan suatu parameter alternative untuk menentukan apakah suatu putusan itu memenuhi rasa keadilan masyarakat dan menjunjung prinsip kepastian hukum;

Menurut Toton Suprpto (Mantan Sekjen MA/Ketua Muda Bidang (Hukum) Agama/Hakim Agung/Ketua Umum IKAHI periode 2001 – 2004 dalam Musyawarah Nasional (MUNAS) XIII IKAHI, Maret 2001 di Bandung, menerangkan bahwa;

“Sebagai bagian dari pengawasan terhadap hakim-hakim, keinginan masyarakat agar dissenting opinion diterapkan dalam putusan hakim adalah juga merupakan kehendak para hakim, karena dengan dissenting opinion itu perbedaan pendapat dari para hakim akan terlihat. Sekarang ini, perbedaan pendapat para hakim dalam putusan itu tidak terlihat. Padahal dalam musyawarah Majelis Hakim selalu ada perbedaan pendapat. Kalau perbedaan pendapat itu bisa dituliskan memang bisa menjadi bagian dari pertanggung-jawaban kepada masyarakat. Kalau hakim bisa melakukan ini memang lebih fair”;

III. ALASAN KASASI KETIGA

BAHWA PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA SURABAYA
TELAH KELIRU MENERAPKAN HUKUM, KARENA TELAH



MENGAMBILALIH PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM PADA TINGKAT PERTAMA, TANPA DIDASARI PERTIMBANGAN YURIDIS DAN RASIONAL YANG CUKUP SERTA TIDAK ADA SATUPUN PERTIMBANGAN HAKIM YANG MEMBAHAS/MENGURAIKAN KEBERATAN-KEBERATAN PEMBANDING DAHULU PENGGUGAT;

Bahwa Pemohon Kasasi sangat berkeberatan atas pertimbangan Majelis hakim pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang mengambil alih pertimbangan hakim tingkat pertama, *karena hal tersebut sama sekali tidak menunjukkan fungsi dan peran Peradilan Tingkat Banding sebagai "Judex Facti" berkenaan dengan penegakan hukum dan keadilan, terutama terhadap diri Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;*

Konsekuensi yuridis yang muncul dari konteks "*Judex Facti*" mensyaratkan dan menentukan pemeriksaan atas fakta secara keseluruhan sehingga pengambilalihan pertimbangan sebagaimana dimaksud di atas, tidak patut diterapkan dalam perkara *a quo*;

Sebagai insan pencari keadilan (*justiabelen*) kami mengetahui dan memahami, bahwa pada tingkat kasasi pengadilan tidak lagi melihat dan membicarakan fakta. Yang dilakukan adalah memeriksa apakah hukum telah dijalankan dengan benar oleh pengadilan di tingkat bawah; Membaca sepintas, orang bisa berkesimpulan, yang diperlukan Mahkamah Agung (MA) hanya membaca teks undang-undang (UU) dan menggunakan logika hukum, berdasarkan hal-hal yang terungkap dalam tingkat-tingkat persidangan sebelumnya, MA akan memeriksa apakah peraturan yang digunakan hakim di tingkat pertama dan tingkat banding untuk menjatuhkan putusan sudah benar atau tidak. Bila benar demikian, artinya tidak akan ada pintu masuk bagi pengadilan progresif sebagaimana yang diharapkan para pencari keadilan khususnya Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat, PT. Ario Legian Cottage, sebab jika MA tidak lagi mau memeriksa aspek fakta terkait dengan perkara *a quo* maka itu artinya Pemohon Kasasi mengalami 2 (dua) kali "lolosnya" pemeriksaan fakta yaitu di tingkat banding karena Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya hanya mengambilalih "seluruh" pertimbangan hakim tingkat pertama "tanpa" mengemukakan penilaian lain terhadap fakta sebagaimana dipersoalkan Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dengan Termohon Kasasi dahulu Terbanding. Padahal pengadilan progresif adalah proses yang sarat



dengan *compassion* yang memuat empati, determinasi, nurani, dan sebagainya;

Karakteristik pengadilan yang demikian itu tentu akan bisa diekspresikan dengan baik manakala pengadilan sendiri memeriksa kenyataan/fakta yang terjadi, tidak hanya menggunakan "peraturan dan logika". Di sana hakim akan bisa menyaksikan sendiri "*daging dan darah*" perkara yang diperiksa. Dan sudah barang tentu pengadilan akan bisa menangkap penuh "*aroma*" perkara;

B. ALASAN KASASI YANG MENYANGKUT ASPEK MATERIL

IV. ALASAN KASASI IV

JUDEX FACTI TELAH LALAI MEMPERHATIKAN DAN MENILAI PEMBUKTIAN ATAU TELAH MENGESAMPINGKAN HUKUM PEMBUKTIAN;

Sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat 1 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, alasan kasasi yang sah dan bernilai untuk dipertimbangkan Majelis Hakim pada pengadilan tingkat kasasi adalah:

- a. Tidak berwenang Mengadili atau melampaui batas wewenang.
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku.
- c. Lalai memenuhi syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

Jadi alasan kasasi yang dibenarkan undang undang, sangat terbatas atau limitatif hanya 3 aspek saja dan tidak bisa diperluas selain daripada itu;

Bertitik tolak dari uraian sebagaimana tersebut di atas, isu sentral dalam setiap permohonan pemeriksaan kasasi harus selalu mengacu pada persoalan:

- a. Apakah benar pengadilan telah melampaui batas wewenangnya?;
- b. Apakah benar suatu peraturan hukum tidak diterapkan/diterapkan tidak sebagaimana mestinya?;
- c. Apakah benar cara mengadili tidak dilaksanakan menurut ketentuan undang-undang?;

Dengan demikian secara teoritik, Memori Kasasi harus mengandung "*legal argumentation*" atau "*ius opinio*" yang menguraikan 3 (tiga) persoalan di atas. Dalam berbagai referensi "Salah Menerapkan



Hukum” diartikan sebagai kesalahan menerapkan hukum baik hukum formil maupun hukum materiil, sedangkan melanggar hukum adalah penerapan hukum yang dilakukan oleh *Judex Facti* salah atau bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku atau dapat juga diinterpretasikan penerapan hukum tersebut, tidak tepat dilakukan oleh *Judex Facti*;

Karena itu dalam Memori Kasasi, harus menunjuk/menguraikan jenis atau aturan hukum apa yang salah diterapkan atau telah dilanggar baik hukum formil ataupun hukum materiil;

Sejalan dengan uraian di atas, “*Salah Menerapkan Hukum*” dalam bagian ini; akan menyinggung lebih banyak pada persoalan hukum pembuktian, mengingat *Judex Facti* telah lalai memperhatikan dan menilai pembuktian atau telah mengesampingkan Hukum Pembuktian. Kesalahan-kesalahan tersebut, kami uraikan sebagai berikut:

I. PERTAMA

TENTANG PENGUASAAN dan LEMBAGA *RECHTSVERWERKING*

Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat sangat berkeberatan dengan Pertimbangan *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps tertanggal 12 Mei 2015 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam Putusannya Nomor 137/B/2015/PT.TUN.Sby, tertanggal 26 Oktober 2015) pada halaman 47 Paragraf terakhir yang menguraikan hal-hal sebagai berikut:

“..... Pengadilan memperoleh fakta hukum bahwasanya dalam menerbitkan surat-surat keterangan, saksi tidak mendasarkan pada buku C Desa dan dokumen pendukung lainnya, melainkan hanya berdasarkan pada pengamatan fisik semata”;

Pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar sebagaimana tersebut di atas, tidak utuh dalam mencermati keterangan saksi; sebab sesuai dengan keterangan saksi I Wayan Geria selaku Lurah Kuta yang menjabat sejak tahun 1995 (menggantikan Bapak Gusti Suprpta), di depan persidangan perkara *a quo* antara lain menerangkan bahwa:

“Sebelum terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kel. Kuta yang menguasai dan memelihara tanah tersebut adalah Bapak Ismutajab dan terkait dengan penguasaan tanah oleh Bapak



Ismutajab tersebut, sebagai Lurah; saksi tidak pernah mendapat pengaduan, keberatan atau tuntutan dari warga/pihak lain terhadap Bapak Ismutajab ...”;

“Bahwa saksi mengetahui PT. Ario Legian Cottage ada hubungannya dengan Bapak Ismutajab, namun saksi tidak mengetahui secara jelas tentang bagaimana kapasitas dan hubungan Bapak Ismutajab dengan PT. Ario Legian Cottage”;

“Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya tumpang tindih, karena pada saat saksi menjabat sebagai Lurah, Kelurahan tidak memiliki Letter C dan D, hanya memiliki Peta Desa”;

“Saksi tidak mengetahui dan tidak pernah bertemu dengan seseorang yang bernama Andy Lukman, dan saksi juga tidak tahu tentang warganya yang bernama Nang Raneh, I Nengah Pogot”;

“Bahwa saksi pernah mengeluarkan surat keterangan bahwa yang merawat tanah tersebut adalah PT. Ario Legian Cottage, karena sejak tahun 1995 hingga tahun 1999, tidak ada yang mengajukan keberatan atas penguasaan tanah tersebut oleh PT. Ario Legian Cottage”;

“Saksi mengetahui bahwa di tanah tersebut berdiri sebuah hotel yang dikelola Bapak Ismutajab, namun kemudian hotel tersebut terbakar, tetapi saksi lupa tahun terbakarnya”;

“Seingat saksi yang mengajukan permohonan sertifikat terhadap tanah tersebut adalah Bapak Ismutajab, dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku; sebelum sertifikat tanah diterbitkan, pengumuman telah ditempel di Kantor Lurah selama 2 bulan, dan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan sehubungan dengan permohonan tersebut”;

Titik berat (*center of gravity*) dari keterangan saksi I Wayan Geria adalah terletak pada persoalan penguasaan dan pemeliharaan tanah, yang mana aspek ini; nampaknya tidak diperhatikan secara saksama oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, demikian pula halnya dengan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Oleh karena itu, dalam Memori Kasasi pada bagian ini; Pemohon Kasasi dahulu Pemandang/Penggugat memandang perlu untuk



menguraikan lebih lanjut tentang persoalan penguasaan dan pemeliharaan tanah dengan uraian sebagai berikut:

Mengutip Pendapat Van Vollenhoven tentang Hak Milik antara lain menerangkan bahwa:

“Hak Milik itu adalah suatu “Eigendom Timur” yang walaupun tidak berdasarkan KUH Perdata (BW) mengandung banyak inti (essensial) yang sama dengan hak “Eigendom” menurut hukum perdata BW dan istilah asing yang digunakan untuk ini adalah “Indonesisch Bezit Recht”. Dalam pendirian pemerintah Hak Milik ini dibagi dalam dua bagian yaitu Hak Milik Komunal (Communal Bezit) dan Hak Milik Perorangan yang turun temurun”;

B. Ter Haar Bzn (1989 ; 124) mengemukakan teorinya yang dikenal dengan “TEORI BOLA” yang menerangkan bahwa:

“Hubungan hak peraturan terhadap hak orang seseorang adalah menguncup mengembang dengan tiada hentinya. Besar perbedaan dipandang dari sudut nilai sosial orang seseorang terhadap hak masyarakat untuk mempertahankan diri terhadap hak seseorang itu, demikian juga sebaliknya”;

“Hak milik perorangan dan hak milik bersama itu akan semakin kuat, apabila ada usaha yang terus menerus dilakukan oleh orang yang mempunyai hak. Hak tersebut sebaliknya akan lemah, apabila tanah itu tidak dikuasai; diusahakan terus menerus dan ditelantarkan”;

Teori Bola sebagaimana dikemukakan oleh B. Ter Haar Bzn dan Pendapat Van Vollenhoven sebagaimana tersebut di atas menunjukkan bahwa antara Hak Milik dan aspek penguasaan memiliki koneksitas yang substansial, karena itu menjadi dangkal bilamana persoalan tentang hak milik tidak dikaitkan dengan persoalan aspek penguasaan, karena Hak Milik adalah Hak turun-temurun dan memiliki hubungan yang konkret antara subjek dan objeknya;

Bahkan dalam Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Bag. Pendahuluan angka 2 antarlain diterangkan bahwa:

“Dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah harus diperhatikan secara seksama:

- a. *Dasar permulaannya (opzet);*
- b. *Pemeliharaannya (bijhouding)*



Kekurangan perhatian terhadap salah satu dari kedua hal tersebut, akan banyak meminta korban berupa: biaya, tenaga dan waktu dan akan mendatangkan pula banyak kesulitan”;

Kiranya pembentuk undang-undang sendiri telah memiliki suatu penegasan sikap bahwa aspek dasar permulaannya (*opzet*) dan pemeliharannya (*bijhouding*) merupakan aspek terpenting yang harus diperhatikan secara saksama dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah serta risiko-risikonya yang mungkin muncul;

Lebih lanjut dalam Hukum Adat yang menjadi dasar dari hukum agraria yang berlaku di Indonesia dikenal lembaga “*rechtsverwerking*”. Lembaga ini mengatur apabila seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, lalu tanah tersebut dikerjakan oleh orang lain yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik, maka orang yang membiarkan tanah tersebut kehilangan haknya untuk menuntut tanah itu;

Bertitik tolak dari uraian di atas, Menurut hemat Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat aspek *opzet* dan *bijhouding* berhubungan erat dengan aspek penguasaan. Persoalan hukum yang kini perlu dikaji dalam perkara *a quo* adalah: *siapa yang melakukan penguasaan dan/atau pemeliharaan atas tanah yang saat ini dipersoalkan?*;

Jika sekiranya *nang raneh* atau ahli warisnya telah menjual bidang tanah yang diperkarakan kepada Saudara Andy Lukman (Tergugat II Intervensi), apakah kemudian yang bersangkutan menguasai dan melakukan pemeliharaan (*bijhouding*) terhadap tanah tersebut?;

Bahwa selama persidangan berlangsung, diperoleh fakta-fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa;

1. Selama hampir 19 (sembilan belas) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kelurahan Kuta, sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan Penggugat tidak pernah mendapat keberatan/gugatan dari Saudara Andy Lukman;

Sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada pokoknya menerangkan bahwa:

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat (SHGB) secara sah atas nama Badan Hukum yang memperoleh



tanah tersebut, dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu, tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu, telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

2. Sesuai dengan keterangan saksi I Wayan Geria selaku Lurah Kuta yang menjabat sejak tahun 1995 (menggantikan Bapak Gusti Suprpta), di depan persidangan perkara a quo antarlain menerangkan bahwa:

“Sebelum terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kel. Kuta yang menguasai dan memelihara tanah tersebut adalah Bapak Ismutajab dan terkait dengan penguasaan tanah oleh Bapak Ismutajab tersebut, sebagai Lurah; saksi tidak pernah mendapat pengaduan, keberatan atau tuntutan dari warga/pihak lain terhadap Bapak Ismutajab ...”;

“Saksi tidak mengetahui dan tidak pernah bertemu dengan seseorang yang bernama Andy Lukman, dan saksi juga tidak tahu tentang warganya yang bernama Nang Raneh, I Nengah Pogot”;

3. Menunjuk pada Bukti P-15 berupa:

Hasil Cetak atas Foto Screen dalam Database Komputer di Dinas Pendapatan Kabupaten Badung yang telah dibubuhi stempel dari Pemerintah Kabupaten Badung - Dinas Pendapatan Daerah terhadap Objek pajak sebagaimana dimaksud dalam NOP 51 03 010 005 018 0016 0;

Dalam bukti surat ini ditunjukkan fakta bahwa NOP 51 03 010 005 018 0016 0;

- pada tahun 2001 sampai dengan 2003 terdaftar atas nama Ismoetadjab, telah terbayar lunas,
- pada tahun 2004 sampai dengan 2008 terdaftar atas nama PT. Ario Legian Cottage telah terbayar lunas;
- sedangkan nama Andy Lukman baru tercatat pada tahun 2009;



Dokumen ini diberikan setelah Penggugat mengajukan permohonan data dan informasi, sesuai dengan Surat Penggugat Nomor 032/Poh/ESA/III/2015 tertanggal 25 Maret 2015. Bukti P-14;

4. Saudara Andy Lukman tidak pernah masuk sebagai Pihak Ketiga dalam perkara perdata Nomor 279/Pdt.G/2007/PN.Dps untuk membela dan menegakkan hak-hak keperdataannya, yang mempersoalkan tanah yang saat ini dipermasalahkan sebagai *objectum litis*-nya;

Fakta-fakta sebagaimana tersebut di atas, memberi petunjuk yang kuat bahwa siapapun Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, tentu meragukan aspek penguasaan dan kepemilikan dari *Nang Raneh* demikian juga Saudara Andy Lukman terhadap tanah yang saat ini dipermasalahkan;

II. KEDUA

TENTANG SENKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH;

Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat tidak sependapat dengan Pertimbangan *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps tertanggal 12 Mei 2015 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam Putusannya Nomor 137/B/2015/PT.TUN.Sby, tertanggal 26 Oktober 2015) pada halaman 48 yang menerangkan:

“Menimbang bahwa benar dalam gugatan perdata mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah di Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 279/Pdt.G/2007/PN.Dps dalam perkara antara Anak Agung Ngurah Oka melawan PT. Ario Legian Cottage dan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dengan objek tanah yang sama dengan perkara tumpang tindih saat ini, pada tingkat Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung telah memenangkan Penggugat (PT. Ario Legian Cottage) dengan menolak gugatan dari Anak Agung Ngurah Oka selaku Penggugat (vide bukti P-1, P-2, P-3, dan P-4 berupa Putusan tingkat pertama sampai dengan kasasi dan Bukti P-12 berupa Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 440 PK/PDT/2012). Namun demikian Pengadilan berpendapat bahwa putusan dalam perkara tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam perkara ini, oleh karena putusan dalam perkara perdata



bersifat intra partes dalam arti hanya mengikat pada pihak-pihak yang bersengketa saja, hal ini berbeda dengan karakter Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang bersifat erga omnes dalam arti mengikat umum meskipun tidak menjadi pihak dalam sengketa tersebut;

Pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, jelas menunjukkan sikap arogansi Judex Facti; yang tidak mau tahu soal-soal Putusan Peninjauan Kembali dalam perkara perdata sebagaimana dimaksud di atas, yang memenangkan PT. Ario Legian Cottage;

Padahal dari perkara perdata tersebut, dapat diketahui bahwasanya: Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung) sebagai Pihak Tergugat II sewaktu Perkara Nomor 279/Pdt.G/2007/PN.Dps diperiksa/disidangkan di Pengadilan Negeri Denpasar, sebagaimana dapat dilihat dalam Bukti P-1 telah menegaskan bahwa:

Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta atas nama PT. Ario Legian Cottage tanggal 13 Desember 1996, Gambar Situasi Nomor 7712/1996 tanggal 28 November 1996 seluas 5.100 m² adalah berdasarkan Pemberian Hak sesuai Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Badung Nomor SK.21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 tanggal 2 Desember 1996 yang berasal dari tanah Negara;

Dengan adanya penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Penggugat sesuai dengan Sertifikat HGB Nomor 266 tersebut, maka status kepemilikan hak atas tanah tersebut merupakan milik sah Penggugat, yang berasal dari tanah Negara dan diperoleh sesuai dengan prosedur yang berlaku;

*Keberadaan (eksistensi) sengketa perdata sebagaimana tersebut di atas, menunjukkan pula bahwasanya Tergugat II Intervensi secara diam-diam telah melepaskan hak-nya (*rechts verwerking*), sebab jika ia merasa sebagai pemilik sah atas tanah yang sedang dipersoalkan, tentu ia (Saudara Andy Lukman) akan mengambil sikap sebagai pihak ketiga untuk masuk dan membela hak-hak keperdataan atas tanah tersebut;*

Dengan nihilnya sikap Saudara Andy Lukman untuk masuk sebagai Pihak Ketiga dalam perkara perdata tersebut jelas menunjukkan



bahwa kepemilikan Saudara Andy Lukman atas tanah tersebut patut dipertanyakan/diragukan kebenarannya;

III. KETIGA

TENTANG TANAH NEGARA;

Bahwa substansi Tanah Negara setelah UUPA, di dalam berbagai peraturan perundangan disebutkan bahwa pengertian tanah Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah;

Dalam tataran yuridis bahwa terdapat 2 (dua) kategori tanah Negara dilihat dari asal usulnya, yaitu:

1. Tanah Negara yang berasal dari tanah yang benar-benar belum pernah ada hak atas tanah yang melekatinya atau disebut sebagai Tanah Negara bebas;
2. Tanah Negara yang berasal dari tanah-tanah yang sebelumnya ada haknya, karena sesuatu hal atau adanya perbuatan hukum tertentu menjadi tanah Negara. Tanah bekas hak barat, tanah dengan hak atas tanah tertentu yang telah berakhir jangka waktunya, tanah yang dicabut haknya, tanah yang dilepaskan secara sukarela oleh pemiliknya;

Jika dalam suatu Sertifikat Hak Guna Bangunan (sebut saja Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta atas nama PT Ario Legian Cottage tanggal 13 Desember 1996, Gambar Situasi Nomor 7712/1996 tanggal 28 November 1996 seluas 5.100 M², yang diberikan berdasarkan Pemberian Hak sesuai Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor SK. 21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 tanggal 2 Desember 1996; menyebutkan asal hak dari: Tanah Negara, maka pengertian Tanah Negara yang dimaksudkan adalah "Tanah Negara Bebas", sebab jika Tanah Negara yang dimaksudkan itu berasal dari tanah-tanah yang sebelumnya ada haknya, maka mengenai hal tersebut akan diuraikan/dicantumkan;

Dengan nihilnya catatan/uraian tentang hak atas tanah sebelumnya, karena sesuatu hal atau adanya perbuatan hukum tertentu menjadi Tanah Negara, maka dapat dikatakan bahwa Tanah tersebut benar-benar belum pernah ada hak atas tanah yang melekatinya;

Pemberian hak sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor SK. 21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 tanggal 2 Desember 1996 kepada PT. Ario



Legian Cottage, tentu telah dilakukan melalui serangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang didalamnya memuat prosedur/tahapan dan output kegiatan yang meliputi:

- a. *Pengajuan Permohonan HGB*
- b. *Pemeriksaan dan Penelitian kelengkapan data yuridis dan data fisik;*

Apabila dalam hal tanah yang dimohon belum ada Surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran guna di terbitkannya gambar situasi bidang tanah yang dimohon

- c. *Selanjutnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:*

1. *Kepala seksi hak atas tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, peningkatan, perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah dan terhadap tanah yang data yuridis atau data fisiknya telah cukup untuk mengambil keputusan yang dituangkan dalam risalah pemeriksaan tanah; atau*

2. *Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara; atau*

3. *Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf (a) dan huruf (b), yang dituangkan dalam risalah pemeriksaan tanah.*

- d. *Setelah mempertimbangkan Pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A, kemudian Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota menerbitkan Surat Keputusan pemberian hak atas tanah negara yang dimohon dengan kewajiban tertentu;*

Sejalan dengan uraian di atas, pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dalam Putusannya Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps tertanggal 12 Mei 2015 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya



dalam Putusannya Nomor 137/B/2015/PT.TUN.Sby, tertanggal 26 Oktober 2015, yang melulu berbicara dan menguraikan aspek prosedur dan substansi atas penerbitan *Sertifikat Hak Milik Nomor 1725/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 3710/1985 tanggal 27 Desember 1985, luas 5.100 m² atas nama Andy Lukman sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan halaman 42 sampai dengan 47 yang menguraikan:*

“Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, yang menjadi parameter atau tolok ukur keabsahan perbuatan tata usaha Negara (rechtmatigheid van het bestuur) bagi hakim sebagai dasar pengujian (toetsing gronden) suatu tindak pemerintah adalah peraturan perundang-undangan (baik dari aspek kewenangan, aspek prosedur dan aspek substansi) serta asas-asas umum pemerintahan yang baik dan seterusnya“;

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Pengadilan berpendapat bahwa dari aspek prosedur terbukti penerbitan objek sengketa a quo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku“;

tanpa menyinggung dan menguraikan hal yang sama terhadap penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta atas nama PT Ario Legian Cottage tanggal 13 Desember 1996, Gambar Situasi Nomor 7712/1996 tanggal 28 November 1996 seluas 5.100 m², yang diberikan berdasarkan Pemberian Hak sesuai Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Nomor SK. 21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996 tanggal 2 Desember 1996, tentu tidak memberi atau mencerminkan rasa keadilan serta prinsip-prinsip penegakan asas “audi et alteram partem” atau “eines mannes rede ist keines mannes rede, man soll sie horen alle beide“, yang pada pokoknya menyatakan bahwa: “di dalam hukum acara; kedua belah pihak diperlakukan sama, tidak memihak dan didengar bersama-sama“;

Hal tersebut di atas, dikemukakan karena ukuran untuk menentukan ada atau tidaknya cacat hukum administrasi bukan pada persoalan tentang mana yang lebih dahulu terjadi penerbitan hak-nya, antara SHM 1725/Desa Kuta atau SHGB 266/Desa Kuta? Yang belakangan terbit (sertifikat hak atas tanahnya) belum tentu memuat



cacat hukum administrasi karena masih dimungkinkan cacat hukum administrasi tersebut, justru terjadi pada penerbitan hak atas tanah yang dimohonkan lebih dahulu;

Bahkan menurut ahli Dr. B. F. Sihombing, S.H., M.H., selaku ahli yang memberi keterangannya di depan persidangan dalam perkara *a quo*, telah menegaskan bahwa ukuran untuk menentukan ada/tidaknya cacat hukum administrasi haruslah diuji dalam suatu penelitian, tidak tepat melakukan generalisasi pendapat bahwa cacat hukum administrasi selalu ada/terdapat pada penerbitan hak atas tanah yang dilakukan belakangan;

Oleh karena itu, Pemohon kasasi dahulu Pembanding/Penggugat sudah barang tentu sangat berkeberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut di atas; yang dikuatkan kembali oleh Majelis Hakim Tinggi pada PT TUN Surabaya; dalam perkara *a quo* halaman 47 yang menerangkan:

"Menimbang, bahwa oleh karena sertifikat objek sengketa a quo diterbitkan pada tanggal 31 Januari 1986, sementara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kel. Kuta atas nama PT. Ario Legian Cottage (penggugat) baru diterbitkan pada tanggal 13 Desember 1996, menurut pendapat Pengadilan, penerbitan Sertifikat HGB atas nama Penggugat justru diproses secara tidak cermat dan tidak berdasarkan data-data yang akurat....";

Walaupun SHM 1725/Desa Kuta atas nama Andy LukMAN terbit lebih dahulu, bukan berarti bahwa data-data yang disajikan dalam sertifikat tersebut benar secara absolute/mutlak) mengingat sistem publikasi yang dianut dalam UUPA adalah sistem publikasi negatif. Pada sistem publikasi negatif berarti sertifikat hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat, bukan bersifat mutlak, demikian halnya dengan data fisik dan data yuridis yang terdapat dalam sertifikat;

Kiranya permasalahan penelitian untuk mencari tahu ada tidaknya cacat hukum administrasi memang harus dilaksanakan, tidak saja yang berhubungan dengan bagaimana proses terbitnya SHM 1725/Desa Kuta tetapi juga harus meliputi penelitian terhadap proses terbitnya SHGB 266/Desa Kuta, hal ini jelas merupakan sesuatu yang krusial sebab ruang lingkup yang termasuk dalam



kategori cacat hukum administrasi sangatlah luas cakupannya sebagaimana dapat dilihat dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 3 Tahun 2011; Pasal 6 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 3 Tahun 2011 menegaskan bahwa:

“Cacat hukum administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antarlain: kesalahan prosedur dalam proses penetapan, dan/atau pendaftaran hak atas tanah, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran peralihan, hak dan/atau sertifikat pengganti, kesalahan prosedur dalam proses pendaftaran penegasan dan/atau pengakuan hak atas tanah bekas milik adat, kesalahan prosedur dalam proses pengukuran, pemetaan, dan/atau perhitungan luas, tumpang tindih hak atau sertifikat hak atas tanah, kesalahan subjek dan/atau objek hak dan kesalahan lain dalam penerapan peraturan perundang-undangan”;

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Nomor 3 Tahun 2011 tersebut, menjadi keharusan bagi Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar demikian pula halnya dengan Majelis Hakim Tinggi pada PT TUN Surabaya dalam perkara *a quo*, untuk melakukan pengkajian terhadap seluruh aspek substantif dan prosedur terkait dengan SHM 1725/Desa Kuta dan SHGB 266/Desa Kuta, untuk kemudian memberi simpulan pendapat tentang pada fase apa terjadi kesalahan prosedur dan bagaimana terjadinya?;

Sebab, pendaftaran tanah pada hakikatnya meliputi serangkaian kegiatan; tahapan dan prosedur. Menjadi sumir bilamana hal tersebut tidak diuraikan pada kegiatan/tahap/prosedur mana terkandung cacat hukum administrasi;

Namun faktanya, penelitian terhadap aspek-aspek terkait sebagaimana tersebut di atas, justru tidak dilakukan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar demikian pula Majelis Hakim Tinggi pada PT TUN Surabaya terhadap SHGB 266/Desa Kuta; tidak ada satupun uraian dalam Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 17/G/2014/PTUN.DPS Tanggal 12 Mei 2015 dan Pertimbangan Hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 137/B/2015/PT.TUN.Sby tertanggal 26 Oktober



2015 yang menguraikan aspek substansi dan prosedural tentang proses terbitnya SHGB 266/Desa Kuta;

IV. KEEMPAT

TENTANG TIDAK DIKETEMUKANNYA WARKAH-BERKAS PERMOHONAN PENDAFTARAN TANAH SHGB 266/Desa Kuta;

Sesuai dengan ketentuan Pasal 33 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama; Pada dasarnya esensi dari fungsi buku tanah berikut warkah-warkahnya adalah untuk memberikan atau menyiapkan data mengenai subjek hak dan objek hak atas tanah. Dengan buku tanah dan warkahnya tersebut, dapat diketahui dengan jelas dan pasti siapa-siapa pemilik atas tanah termaksud dan hak apa yang melekat di atasnya, dan yang lebih penting lagi sebenarnya untuk mempermudah pemerintah dalam rangka penatagunaan dan pemanfaatan tanah. Buku Tanah merupakan manifestasi atau tindak lanjut serta penjabaran dari hak menguasai Negara seperti yang diamanahkan oleh Pasal 33 ayat (3) UUD 1945;

Sesuai dengan fakta-fakta selama persidangan berlangsung Tergugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi didepan persidangan menerangkan bahwa Warkah/Berkas Permohonan Pendaftaran Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 266 Desa Kuta seluas 5.100 m² tanggal 13 Desember 1996 atas nama PT. Ario Legian Cottages tidak dapat ditunjukkan di depan persidangan karena belum diketemukan;

Penjelasan dan keterangan Tergugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi seperti diuraikan di atas, jelas tidak masuk akal/rasional karena: tidak bersesuaian dengan ketentuan Pasal 33 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 sebagaimana tersebut di atas, yang menyebutkan bahwa penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan;

Menunjuk pada halaman 26 Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps tertanggal 12 Mei 2015 antara lain telah dikemukakan bahwa:

“Tergugat telah mengajukan Berkas Permohonan Pendaftaran Tanah atas nama Andy Lukman (fotocopy)”;



Fakta di atas menunjukkan bahwa Tergugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi masih menyimpan warkah-warkah terkait dengan SHM Nomor 1725/Kelurahan Kuta, yang notabene warkah tersebut berumur jauh lebih tua 10 (sepuluh) tahun daripada warkah terkait dengan SHGB Nomor 266/Desa Kuta yang baru diterbitkan pada tahun 1996;

Pernyataan Tergugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi yang menerangkan bahwa Warkah/Berkas Permohonan Pendaftaran Tanah terkait dengan Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 266 Desa Kuta seluas 5.100 m² tanggal 13 Desember 1996 atas nama PT. Ario Legian Cottages, yang notabene tidak dapat ditunjukkan di depan persidangan karena belum diketemukan, disinyalir tentu mengandung maksud/iktikad tidak baik. Persoalannya: Apa sebenarnya yang terjadi dengan Warkah/Berkas Permohonan terhadap Tanah sesuai dengan Hak Guna Bangunan Nomor 266 Desa Kuta luas 5.100 m² tanggal 13 Desember 1996 atas nama PT. Ario Legian Cottages?

Kiranya kejanggalan-kejanggalan di atas, bukanlah merupakan suatu hal yang berdiri sendiri sebab masih terdapat beberapa kejanggalan lain yang berada dalam atmosfir atau di sekitar persoalan *a quo* seperti:

- a. Kejanggalan mengenai surat Tergugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi Nomor 6036/14-51.03/VIII/2014 tanggal 11 Agustus 2014 tentang Pemberitahuan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kel. Kuta luas 5.100 m² atas nama PT. Ario Legian Cottage, Penggugat tidak pernah menerima surat Nomor 6036/14-51.03/VIII/2014 tersebut maka menjadi janggal jika kemudian Tergugat II Intervensi menyatakan telah menerima tembusan surat Nomor 6036/14-51.03/VIII/2014 tersebut, padahal Penggugat sendiri belum menerimanya;

Tidak diuraikannya hasil pengkajian dan penanganan kasus yang Tergugat/Terbanding sekarang Termohon Kasasi telah lakukan dan tidak disampaikannya surat Nomor 6036/14-51.03/VIII/2014 tersebut, secara otomatis menunjukkan bahwa Tergugat telah melanggar asas/prinsip transparansi dan akuntabilitas yaitu asas yang menentukan bahwa setiap



kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggaraan Negara harus dapat diungkap secara transparan dan dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat;

- b. *Kejanggalan mengenai informasi tumpang tindih antara SHM Nomor 1725 dengan SHGB Nomor 266;*

Sekalipun Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi menerima Surat Nomor 2763/13-51.03.600/IV/2014 tertanggal 10 April 2014, yang notabene baru diterima pada tanggal 5 Mei 2014 atau \pm lewat 11 (sebelas) hari dari tanggal pelaksanaan Mediasi, namun surat tersebut sama sekali tidak menguraikan kronologis singkat duduk persoalannya terjadinya tumpang tindih SHGB Nomor 266 dengan SHM Nomor 1725 karena itu Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi menolak jika dikatakan telah mengetahui permasalahan tumpang-tindih SHGB Nomor 266 dengan SHM Nomor 1725, sejak tanggal 10 April 2014;

V. KELIMA

TENTANG TUMPANG TINDIH;

Bahwa sesungguhnya keberatan mengenai tumpang tindih ini, sudah sempat disinggung pada bagian di atas, namun Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat ingin lebih menekankan persoalan tumpang tindih tersebut dengan menghubungkannya pada keterangan ahli Dr. B. F. Sihombing S.H., M.H. yang menerangkan bahwa:

"Tumpang tindih sertifikat berarti adanya cacat administrasi terhadap sertifikat bukan terhadap haknya";

Jika demikian konteksnya, dapat ditarik suatu simpulan pendapat bahwa dalam kasus tumpang tindih sertifikat karena cacat administrasi; Kantor Pertanahan jelas memiliki kontribusi atas kesalahan yang ditimbulkan sehubungan dengan adanya cacat administrasi tersebut, karena itu menurut hemat Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat dalam perkara *a quo*; Kantor Pertanahan harus memberi/menyiapkan Tanah Negara lain yang sepadan sebagai pengganti hak kepada Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi, jika kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kel. Kuta tersebut dicabut/dibatalkan;



Hal tersebut sengaja dan harus dikemukakan dalam Memori Kasasi ini, *sebab menjadi tidak adil dan rasional, jika karena kesalahan Kantor Pertanahan justru penghukuman dan kerugian yang besar harus dialami dan diderita Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;*

V. ALASAN KASASI V

MAJELIS HAKIM PADA PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA SURABAYA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN ADANYA FAKTA-FAKTA YANG MENIMBULKAN KONKLUSI BAHWA *JUDEX FACTI* TIDAK MEMUAT PERTIMBANGAN YANG BAIK DAN CUKUP;

Mengutip pendapat Julius Moor, dalam *Das Logische im Recht, Internationale Zeitschrift für Theorie des Recht*, 2 (1927-28) 158 f, sebagaimana tertera dalam buku Hukum dan Logika, Han Kelsen Essays in Legal and Moral Philosophy, Alih Bahasa Prof. Dr. B. Arief Sidharta, S.H., halaman 18 antara lain disebutkan:

“Jika kita ingin menyelidiki sejauh mana logika berlaku di dalam hukum, kita harus karena itu memperhatikan hanya pada fakta”;

Disamping itu, H.L.A, Hart dalam The Ascription of Responsibility and Rights, Logic and Language, ed.by A.G.N. Flew, Oxford 1963, p.156 sebagaimana tertera dalam buku Hukum dan Logika, Han Kelsen Essays in Legal and Moral Philosophy, Alih Bahasa Prof. Dr. B. Arief Sidharta, S.H., halaman 63 pada pokoknya menerangkan pula bahwa:

“Kesimpulan Yuridik (legal conclusion) yang muncul merupakan pernyataan tentang fakta-fakta yang ditemukan oleh Hakim ...”;

Sejalan dengan uraian di atas, Mohon agar Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dengan bijaksana mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang ditemukan selama persidangan berlangsung, sebagai berikut:

A. FAKTA PEMOHON KASASI DAHULU PEMBANDING/ PENGUGAT ADALAH PEMILIK SAH HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 266/KUTA;

Bahwa Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi adalah pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta, Gambar Situasi Nomor 7712/1996 tertanggal 13 Desember 1996 untuk bidang tanah seluas 5.100 m², terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kab. Badung, Provinsi Bali., tertera atas nama PT Ario Legian Cottage, berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor



Pertanahan Kabupaten Badung dengan Nomor SK 21/HGB/BH.S/Pertanahan/BD/1996 tertanggal 2 Desember 1996 yang berlaku untuk 30 (tiga puluh) tahun yang berlaku hingga tanggal 12 Desember 2026;

Bahwa Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi telah menguasai tanah Hak Guna Bangunan Nomor 266/Desa Kuta tersebut sejak tahun 1996 sampai dengan PT. Titisan Pusaka Sakti melalui wakilnya yaitu Gregorius R telah mengambilalih secara paksa dan tidak sah atas penguasaan tanah HGB Nomor 266/Kuta tersebut pada tahun 2015;

B. FAKTA KEABSAHAN HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 266/KUTA TELAH TERUJI MELALUI PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH BERKEKUATAN TETAP (*IN KRACHT VAN GEWIJSDE*)

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

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

Bahwa pada tahun 2007, Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi bersama-sama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali *cq* Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta *cq* Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia serta PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) telah digugat di Pengadilan Negeri Denpasar oleh ahli waris I Gusti Gede Raka (Almarhum) yang mengaku memiliki Bukti Penetapan Huruf C Nomor 36, Kecamatan Kuta, Kawedanan Pasedahan Abian Kuta, Kabupaten Badung seluas 5.100 M2 (lima ribu seratus meter persegi) yang lokasinya sama persis/tumpang tindih dengan HGB Nomor 266 milik Penggugat, gugatan mana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 08/Pdt.G/2007/PN.Dps dan telah diputus dengan Putusan Nomor 08/Pdt.G/2007/PN.Dps tanggal 9 Mei 2007 dengan amar putusan menolak dan menyatakan tidak berwenang Pengadilan Negeri memeriksa perkara tersebut dan telah



berkekuatan tetap (*in kracht van gewijsde*) karena Para Penggugat tidak mengajukan banding atau kasasi;

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

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

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

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

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

Bahwa seandainya Hak Milik Nomor 1725/Kuta telah ada pada saat itu *quad non* maka Kantor Pertanahan Kabupaten Badung cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali cq Kantor Badan



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

C. FAKTA SAUDARA ANDY LUKMAN TELAH MENELANTARKAN HAK MILIK NOMOR 1725/KELURAHAN KUTA;

Bahwa walaupun benar Saudara Andy Lukman memiliki Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta *quad non* berdasarkan alasan yang diuraikan di atas, maka Saudara Andy Lukman telah menelantarkan tanah dimaksud;

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

Bahwa pada tahun 1996 atau 13 tahun setelah Saudara Andy Lukman memiliki Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan Kuta, Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan atas Tanah Negara dan atas permohonan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Badung telah menerbitkan SK Nomor 21 dan HGB Nomor 266/Kelurahan Kuta pada tahun 1996;

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

Bahwa adalah sangat aneh dan tidak masuk akal, Saudara Andy Lukman yang mengaku memiliki Hak Milik Nomor 1725/Kelurahan



Kuta tidak tahu menahu tanahnya digunakan oleh Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi;

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

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

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

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

D. FAKTA CACAT HUKUM ADMINISTRASI DALAM PENERBITAN HGB NOMOR 266/KELURAHAN KUTA, KALAU PUN BENAR TERJADI, TIDAK DAPAT DIBEBANKAN UNTUK KERUGIAN PENGGUGAT;

Bahwa Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi telah dengan itikad baik mengajukan permohonan HGB atas Tanah Negara pada tahun 1995 dan atas permohonan tersebut, Kantor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kabupaten Badung telah menerbitkan Surat Keputusan Nomor SK.21/HGB/BH.S/PERTANAHAN/BD/1996, tanggal 2 Desember 1996;

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

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

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

Halaman 47 dari 51 halaman. Putusan Nomor 71 K/TUN/2016

Nomor 71 K/TUN/2016 - Kamar Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Republik Indonesia - Juni 2016 - Perata Naskah Putusan - Tarkil Pribadi

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)



VI. ALASAN KASASI VI

MAJELIS HAKIM PADA PENGADILAN TINGGI TATA USAHA NEGARA SURABAYA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN EKSISTENSI DOKTRIN HUKUM TENTANG TEORI MELEBUR (*OPPLOSING THEORY*) YANG MENCAMPUR SIFAT *INTRA PARTES* DAN SIFAT *ERGA OMNES* DAN TEORI KEDAULATAN HUKUM;

Melanjutkan uraian di atas; yang menyinggung pokok-pokok pemikiran bahwa:

- a. Keabsahan Hak Guna Bangunan Nomor 266/Kuta telah teruji melalui Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap (*in kracht van gewijsde*);
- b. *Putusan Peninjauan Kembali-Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 440 PK/Pdt/2012 tanggal 21 November 2012* telah memberi suatu res judicata bahwa tanah yang diberikan HGB Nomor 266 adalah berasal dari Tanah Negara dan sebelumnya tidak ada hak yang melekat di atas tanah tersebut termasuk Hak Milik Nomor 1725/Kuta;
- c. Bahwa sebagai res judicata, Kantor Pertanahan Kabupaten Badung *cq* Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali *cq* Kantor Badan Pertanahan Nasional Pusat Jakarta adalah terikat dengan Putusan PK Nomor 440 PK/Pdt/2012 tanggal 21 November 2012 yang telah berkekuatan tetap (*in kracht van gewijsde*);

Sejalan dengan uraian di atas, dalam Teori Melebur (*Opposing Theory*); sekat pemisah sifat *intra partes* dalam suatu Putusan Pengadilan Perdata dan *erga omnes* dalam suatu Putusan Pengadilan TUN telah tercampur (mencampur) artinya Putusan Pengadilan Perdata dapat dipakai dan pertimbangan. Dalam kondisi ini, seyogianya *Judex Facti* harus benar-benar memperhatikan dan mempertimbangkan keberadaan Putusan Pengadilan Perdata, terlebih lagi jika putusan itu telah berkekuatan hukum tetap bahkan telah pula diuji dalam suatu Permohonan Peninjauan Kembali;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lebih jauh mengenai hal ini, dalam Teori Kedaulatan Hukum; Hukum yang dijemakan dalam sebuah produk putusan Pengadilan dianggap sebagai implementasi kesadaran hukum. Hukum ditaati karena manusia memiliki akal untuk memikirkan mengenai hukum dan konsekuensinya. Menurut Hugo Krabbe, bahwa hukum berasal dari perasaan hukum yang ada pada sebagian besar dari anggota masyarakat oleh karenanya negara seharusnya negara hukum (*rechtsstaat*). Tiap tindakan negara harus dapat dipertanggungjawabkan dalam hukum. Konsepsi negara hukum itu menjadi cita-cita kenegaraan pada zaman modern;

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

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

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

Dengan demikian berdasarkan uraian tentang Teori Melebur (*Opplosing Theory*) dan Teori Kedaulatan Hukum di atas, pertimbangan *Judex Facti* (Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 17/G/2014/PTUN.Dps tertanggal 12 Mei 2015 yang dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam Putusannya Nomor 137/B/2015/PT.TUN.Sby, tertanggal 26 Oktober 2015) pada halaman 48 yang menyebutkan bahwa:

"Menimbang bahwa benar dalam gugatan perdata mengenai sengketa kepemilikan hak atas tanah di Pengadilan Negeri Denpasar, Nomor 279/Pdt.G/2007/PN.Dps dalam perkara antara Anak Agung Ngurah Oka melawan PT. Ario Legian Cottage dan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dengan objek tanah yang sama dengan perkara tumpang tindih

Halaman 49 dari 51 halaman. Putusan Nomor 71 K/TUN/2016

Nomor 71 K/TUN/2016 - Kamar Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Republik Indonesia - Juni 2016 - Perdata Naskah Putusan - Tindak Pelaksanaan

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)



saat ini, pada tingkat Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung telah memenangkan Penggugat (PT. Ario Legian Cottage) dengan menolak gugatan dari Anak Agung Ngurah Oka selaku Penggugat (vide bukti P-1, P-2, P-3, dan P-4 berupa Putusan tingkat pertama sampai dengan kasasi dan Bukti P-12 berupa Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 440 PK/PDT/2012). Namun demikian Pengadilan berpendapat bahwa putusan dalam perkara tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam perkara ini, oleh karena putusan dalam perkara perdata bersifat intra partes dalam arti hanya mengikat pada pihak-pihak yang bersengketa saja, hal ini berbeda dengan karakter Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang bersifat erga omnes dalam arti mengikat umum meskipun tidak menjadi pihak dalam sengketa tersebut, jelas mengandung kesalahan dalam penerapan hukum.

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar serta tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Bahwa dari aspek prosedur dan substansi, penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara objek sengketa tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik;
- b. Bahwa di samping itu alasan-alasan kasasi tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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



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

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

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

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 16 Mei 2016, oleh H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H., dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,

ttd./Is Sudaryono, S.H., M.H.

ttd./Dr. Irfan Fachruddin S.H., C.N.

Ketua Majelis,

ttd./ H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera,
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

H. Ashadi, S.H.

NIP 19540827 198303 1 002

Halaman 51 dari 51 halaman. Putusan Nomor 71 K/TUN/2016

Nomor 71 K/TUN/2016 - Kamar Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Republik Indonesia - Juni 2016 - Periode Nashah Putusan - Tahap Pelaksanaan

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 teruat 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)