



**PUTUSAN**

**Nomor: 12/G/2019/PTUN.DPS**

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

**IWAN TAHIR**, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal Jalan Kartini 71, Denpasar, Br/Link. Wangaya Kelod, RT/RW 000/000, Kelurahan/Desa Dauh Puri Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Pekerjaan Wiraswasta;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada: -----

1. DR. Harris Arthur Hedar, S.H., M.H. ; -----
2. DR. Osgar S. Matompo, S.H., M.H. CLA. ; -----
3. Achmad Fauzan, S.H., LL.M. ; -----
4. Nusrin, S.H., M.Hum ; -----
5. Ricko Nugraha, S.H., M.H. ; -----
6. Agung Achmad Widjaya, S.H. ; -----
7. Nancy Syavois Allen Wondal, S.H. ; -----
8. Adhi Wisnugroho, S.H. ; -----
9. Muhammad Yuridio Tirta Arditya, S.H. ; -----
10. Fadly Amnar Yanto, S.H. ; -----
11. Habibie Mustaring, S.H. ; -----
12. Ehsan Amar Nizamuddin, S.H. ; -----
13. Moh. Erzad Kasshiraghi, S.H. ; -----
14. Anugrah A. Dharmawan, S.H. ; -----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan

*Halaman 1 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat pada Kantor Advokat DR. HARRIS ARTHUR  
HEDAR, S.H. M.H. & REKAN, yang beralamat di Arthur  
Tower, Jalan Suryopranoto No. 47, Jakarta Pusat,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Januari  
2019;-----

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

## M E L A W A N :

**KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG,**

Berkedudukan di Jalan Dewi Saraswati No. 3, Kelurahan  
Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi  
Bali. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : -----

1. Nama : I Gede Arya Maharta, S.H. : -----

Jabatan : Kepala Seksi Penanganan Masalah dan  
Pengendalian Pertanahan pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Badung ; -----

2. Nama : Eka Arya Wirata, S.H. ; -----

Jabatan : Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa,  
Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor  
Pertanahan Kabupaten Badung ; -----

3. Nama : Kadek Apsariani, S.H. ; -----

Jabatan : Analis Permasalahan Pertanahan pada  
Kantor Pertanahan Kabupaten Badung ; -----

Berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 27/SK-51.03/VI/2019,  
tanggal 17 Juni 2019 ; -----

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

## D a n :

*Halaman 2 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PT. GARUDA BALI KENCANA**, Suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Indonesia, beralamat di Jalan Legian Kuta, Kabupaten Badung, Didirikan berdasarkan akta Nomor 18, tanggal 19 April 2011 dibuat dihadapan I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Badung. Dalam hal ini diwakili oleh SUJANTO UTOMO sebagai Direktur PT Garuda Bali Kencana, Kewarganegaraan Indonesia, Tempat tinggal Perumahan BTN (Bank Tabungan Negara) Tegal Buah Blok G Nomor 89, Kecamatan Denpasar Barat, Desa Padang Sambian Kelod, Dusun Tegal Buah, Denpasar, Pekerjaan Swasta;-----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : -----

1. Jun Cai, S.H., M.Hum. ; -----
2. Elvis Pandiangan, S.H. ; -----
3. Moses Ritz Owen Tarigan, S.H. ;-----
4. Muhammad Hafizt, S.H., M.H. ; -----
5. Donal Naibaho, S.H. ; -----
6. Ir. Wayan Santosa, S.H., M.H. ; -----
7. Febry Asmarani, S.H. ; -----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada JUN CAI & PARTNERS, beralamat di NEO SOHO Padamoro City Lt. 23, Unit 08, Jalan S. Parman Kav. 28, Kel Tanjung Duren Selatan, Kec Grogol Petamburan, Jakarta Barat;-----

Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Mei 2019; -----

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

Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut :-----

Telah membaca :-----

*Halaman 3 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor: 12/PEN-DIS/2019/PTUN.DPS, tanggal 13 Mei 2019 tentang Penetapan Lolos Dismissal ;-----
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor : 12/PEN-MH/2019/PTUN.DPS, tanggal 13 Mei 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut;-----
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor : 12/PEN-PPJSP/2019/PTUN.DPS, tanggal 13 Mei 2019 tentang penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;-----
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor : 12/PEN-PP/2018/PTUN.DPS, tanggal 13 Mei 2019 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;-----
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor : 12/PEN-HS/2019/PTUN.DPS, tanggal 11 Juni 2019 tentang Penetapan Hari Persidangan yang Terbuka Untuk Umum ;-----
6. Putusan Sela Nomor : 12/G/2019/PTUN.DPS, tertanggal 18 Juni 2019;----
7. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor : 12/PEN-PP/2019/PTUN.DPS, tanggal 24 Juni 2019 tentang penunjukan Panitera Pengganti;-----
8. Telah membaca dan meneliti bukti-bukti surat yang diajukan oleh para pihak dipersidangan ;-----
9. Telah mendengar keterangan para pihak, dan keterangan saksi-saksi, dipersidangan ; -----
10. Telah membaca dan mempelajari berkas perkara ini ;-----

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 30 April 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 30 April 2019 dengan Register Perkara

*Halaman 4 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 12/G/2019/PTUN.DPS. dan telah diperbaiki pada Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 11 Juni 2019, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -----

I. Obyek Sengketa Tata Usaha Negara : -----

Bahwa yang menjadi Obyek Sengketa dalam perkara ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa:---

Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1809/Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, terbit tanggal 22 Desember 2014, Surat Ukur No. 3318/Ungasan/2004 tanggal 15-4-2004, Luas 8000 M<sup>2</sup> atas nama PT. Garuda Bali Kencana ; -----

II. Kepentingan Penggugat : -----

1. Bahwa Penggugat adalah Subyek hukum orang (Natuurlijkpersoon) dan sebagai pihak yang kepentingan hukumnya sangat dirugikan akibat diterbitkannya Objek Sengketa tersebut, sebab dengan diterbitkannya objek sengketa oleh Tergugat, maka Penggugat Kehilangan hak dan kesempatan untuk menjaminkan, mengalihkan dan mengkonversi AJB menjadi sertifikat hak milik yang pada dasarnya merupakan tanah milik Penggugat yang telah dibeli berdasarkan AJB 87/2000 yang akan Penggugat uraikan dalam alasan gugatan dibawah nanti ; -----

2. Sehingga Penggugat berhak mengajukan gugatan terhadap objek sengketa tersebut berdasarkan pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "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

Halaman 5 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi” ; -----

### III. Kewenangan Mengadili. -----

1. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara a quo karena Penggugat telah menempuh Upaya Administratif keberatan dan banding administratif sebelum mengajukan gugatan a quo sebagaimana ketentuan pasal 2 Perma No. 6 tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif; -----

Pasal 2 “Pengadilan berwenang menerima, memutus dan menyelesaikan sengketa administrasi pemerintahan setelah menempuh upaya administratif”; -----

2. Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar berwenang menerima, memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara a quo, karena Objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan penetapan tertulis (beschikking) yang diterbitkan oleh Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, merupakan Keputusan yang berisi tindakan hukum berdasarkan peraturan yang berlaku, bersifat konkrit, individual dan final menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata sebagaimana dimaksud pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret,

*Halaman 6 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” -----

Bersifat Konkrit karena menyangkut obyek tertentu yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1809/Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten badung, Propinsi Bali tanggal 22 Desember 2014 atas nama PT. Garuda Bali Kencana; -----

Bersifat Individual sebab ditujukan atau dikeluarkan untuk subyek hukum tertentu yaitu PT. Garuda Bali Kencana; -----

Bersifat Final karena Keputusan Tata Usaha Negara a quo sudah tidak memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain dan telah ditempuh upaya administratif, sehingga sudah menimbulkan akibat hukum bagi PT. Garuda Bali Kencana sepanjang belum dibatalkan oleh keputusan pengadilan; -----

3. Bahwa dalam menerbitkan objek sengketa Tergugat bertindak berdasarkan kapasitasnya selaku badan atau pejabat tata usaha negara sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi sebagai berikut : “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”; -----

4. Oleh karena itu gugatan ini telah memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Ttata Usaha Negara dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

IV. Tenggang Waktu Gugatan : -----

*Halaman 7 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pengajuan gugatan Penggugat masih dalam batas tenggang waktu 90 hari kerja sejak surat Keputusan penolakan Tergugat atas upaya administratif diterima oleh Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 5 Perma No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif ; -----

Bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif keberatan sebelum mengajukan gugatan sebagaimana ketentuan (Vide Pasal 2 Perma No. 6 Tahun 2018). Yaitu upaya administratif keberatan tanggal 14 Februari 2019, kemudian dijawab dengan Surat keputusan penolakan atas upaya administratif tersebut oleh Tergugat dengan surat tanggal 25 Februari 2019, namun baru diterima oleh Penggugat tanggal 9 Maret 2019, dan kemudian Penggugat mengajukan banding administratif atas putusan tersebut tanggal 11 April 2019, bahwa setelah Penggugat menempuh upaya administratif berupa keberatan dan banding administratif, maka kemudian Penggugat mengajukan gugatan tanggal 30 April 2019, jika dihitung jangka waktu antara Penggugat menerima surat keputusan penolakan atas upaya administratif dari Tergugat sampai dengan pengajuan gugatan adalah 36 Hari kerja, maka telah sesuai dengan batas tenggang waktu 90 hari kerja sebagaimana ketentuan Pasal 5 Perma No. 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif; -----

Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (Sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau di umumkan oleh badan dan/atau Pejabat Administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif; -----

*Halaman 8 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa juga berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung R.I No. 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara secara kasuistis, gugatan Penggugat juga masih dalam tenggang waktu sejak kepentingan Tergugat merasa dirugikan dengan adanya surat penolakan dari Pihak Tergugat, sehingga cukup alasan, Penggugat mohon gugatan ini dinyatakan diterima oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo; -----

V. Alasan Gugatan : -----

1. Bahwa pada tanggal 4 Maret tahun 2000, Penggugat telah membeli objek tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali yang dikenal Persil nomor 21 klas III kohir nomor 174, dari Tuan I Made Sandi berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 87/2000, tanggal 4 Maret 2000. dengan luas 11.750 M<sup>2</sup>, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ketut Rames Iswara, S.H. di Denpasar, Bali dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yaitu I Nyoman Kardiana dan I Made Ardana dengan batas-batas : -----

Sebelah Utara : Tanah Milik I Rambeg;-----

Sebelah Timur : Tanah Milik I Rambeg;-----

Sebelah Selatan : Tanah Laba Pura;-----

Sebelah Barat : Tanah Milik I Sandi;-----

1.1. Bahwa sejak membeli tanah tersebut tahun 2000 Penggugat telah mendirikan bangunan di atasnya dan menguasai hingga sekarang dan membayar Pajak Bumi dan Bangunan hingga tahun 2018 dan sampai diajukannya Gugatan ini Penggugat

*Halaman 9 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain ; -----

1.2. Bahwa Penggugat tanggal 4 Maret 2000 juga telah mengajukan Permohonan untuk mendapatkan izin pemindahan hak berdasarkan Akta Jual Beli No. 87/2000, atau Surat Permohonan Pendaftaran Hak ke Badan Pertanahan Badung (BPN) tanggal 11 Juli 2002 dan 11 Juni 2014 namun tidak di Proses oleh Tergugat pada waktu itu dengan alasan pergantian Kepala BPN;-----

1.3. Bahwa Tergugat malah menerbitkan objek sengketa SHGB 1809/Desa Ungasan diatas tanah Penggugat kepada pihak lain yaitu PT. Garuda Bali Kencana padahal jelas Penggugatlah yang memiliki dan menguasai objek tersebut, artinya jelas bahwa prosedur penerbitan sertifikat terhadap pihak lain tersebut termasuk pengukuran tidak sesuai prosedur karena Penggugat selalu ada diatas tanah tersebut melakukan aktifitas dan tidak pernah ada orang mengukur tanah untuk kepentingan pensertifikatan ; -----

2. Bahwa obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat tanpa melalui prosedur jelas terbukti melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik : -----

2.1 Perbuatan Tergugat Melanggar ketentuan pasal 33 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu tindakan Tergugat dalam melakukan surat ukur No. 3318 Untuk menerbitkan SHGB 1809/Ungasan (objek sengketa) dengan menggunakan data fisik dan data Yuridis tidak sesuai berada diatas tanah Penggugat ; -----

*Halaman 10 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.2 Bahwa terbukti dan terdapat kejanggalan, Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa SHGB 1809/Ungasan atas nama PT. Garuda Bali Kencana, Tergugat tidak dapat menjelaskan asal usul riwayat tanah tersebut dalam menerbitkan Objek tersebut, sebagaimana dalam surat Nomor: MP.01.02/596-51.03/II/2019 tanggal 25 Februari 2019, yang awalnya Tergugat menerangkan objek sengketa berasal dari Hak Milik No. 6660 Surat ukur No. 3318/2004 atas Nama I Made Botah kemudian beralih kepada Rudy Hariyanto berdasarkan AJB No. 59/2010 namun tiba-tiba Hak Milik No. 6660 Tahun 2010 dihapus menjadi HGB 1809 hanya dengan alasan Keputusan MNA No. 16 Tanggal 09/12/1997 tanpa ada bentuk peralihan hak yang jelas kepada siapa objek tersebut dialihkan dan pihak siapa yang mengajukan permohonan untuk mengalihkan dari SHM menjadi SHGB, yang kemudian tiba-tiba SHGB 1809/ Desa Ungasan tersebut beralih ke PT. Garuda Bali Kencana tanpa ada pengajuan permohonan baru dari hak milik menjadi SHGB dari pemilik hak sebelumnya, sehingga terbukti proses peralihan hak milik menjadi hak bangunan yang dilakukan oleh Tergugat tidak sesuai prosedur, dilaksanakan pelepasan hak milik menjadi Tanah Negara, dimana setelah pemilik tanah diberikan ganti rugi, kemudian sertifikat tanah hak milik tersebut dilepaskan menjadi tanah negara dan wajib diikuti dengan permohonan hak baru yang sesuai dengan keperluan perusahaan yang bersangkutan. Tata caranya diatur lebih lanjut dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria Nomor 21 Tahun 1994 mulai berlaku tanggal 7 Desember 1997 tentang "Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan

*Halaman 11 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rangka Penanaman Modal” dalam rangka melaksanakan pasal 6 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 ; -----

2.3 Tindakan Tergugat melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik (the general principles of good administration), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, yang Penggugat rinci sebagai berikut : -----

A. Asas Kecermatan ; -----

Yang dimaksud dengan “asas kecermatan” adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu Keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan Keputusan dan/atau Tindakan sehingga Keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum Keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan. Dalam hubungannya dengan putusan Tergugat a quo, Tergugat tidak cermat dan teliti tanpa dasar menerbitkan SHGB tidak sesuai dengan menggunakan data yuridis dan data fisik tersebut diatas sebagian tanah milik Penggugat ; -----

B. Asas Pelayanan yang baik ; -----

Yang dimaksud dengan “asas pelayanan yang baik” adalah asas yang memberikan pelayanan yang tepat waktu, prosedur dan biaya yang jelas, sesuai dengan standar

*Halaman 12 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelayanan, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hubungannya dengan putusan Tergugat a quo Tergugat tidak melayani dan memproses permohonan pendaftaran hak oleh Penggugat permohonan tanggal 11 Juli 2002 dan 11 Juni 2014 dan sejak membeli selalu menguasai dan membayar pajak hingga sekarang dengan alasan pergantian kepala BPN, malah sebaliknya menerbitkan sertifikat kepada pihak lain; -----

## C. Asas Kepastian Hukum; -----

Yang dimaksud dengan “asas kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan, kepatutan, keajegan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan pemerintahan. Dalam hubungannya dengan putusan Tergugat a quo, Penggugat telah membeli objek tersebut berdasarkan AJB 87/2000 namun Tergugat tetap menerbitkan Sertifikat diatas tanah tersebut kepada pihak lain, sehingga menjadi tumpang tindih mengakibatkan ketidakpastian hukum ; -----

3. Bahwa oleh karena Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat terbukti melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka terbukti gugatan Penggugat sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat 2 huruf a dan b Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo Undang Undang Nomor 9 tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Maka sangat beralasan

*Halaman 13 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum gugatan Penggugat mohon dinyatakan diterima dan dikabulkan untuk seluruhnya; -----

Petitum : -----

Berdasarkan uraian dasar-dasar dan alasan-alasan gugatan tersebut di atas maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo agar berkenan untuk memeriksa dan menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1809/Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, terbit tanggal 22 Desember 2014, Surat Ukur No. 3318/Ungasan/2004 tanggal 15-4-2004 luas 8000 M<sup>2</sup>, atas nama P.T. Garuda Bali Kencana ; -----
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1809/Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, terbit tanggal 22 Desember 2014, Surat Ukur No. 3318/Ungasan/2004 tanggal 15-4-2004 luas 8000 M<sup>2</sup>, atas nama P.T. Garuda Bali Kencana ; -----
4. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono); -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 25 Juni 2019, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi : -----

A. Kompetensi Absolut -----

Bahwa sesuai dasar dan alasan-alasan gugatan penggugat pada halaman 5 Nomor V angka 1.1, Penggugat telah mengajukan gugatan ke

*Halaman 14 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, karena Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tidak berwenang memberikan dan mengadili perkara tersebut dengan alasan gugatan Penggugat menyangkut hak keperdataan karena Penggugat tidak pernah mengalihkan haknya terhadap bidang tanah yang diklaim oleh Penggugat sedangkan sesuai Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1809/Ungasan, Surat Ukur No. 3318/Ungasan/2004 tanggal 15-04-2004, luas 8000 m<sup>2</sup> tercatat atas nama PT. Garuda Bali Kencana, berkedudukan di Kabupaten Badung berdasarkan jual beli sesuai Akta Jual Beli Nomor 87/2014 tanggal 15-12-2014 yang dibuat oleh dan dihadapan I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Badung, sehingga Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut ; -----

## B. Gugatan Penggugat Salah Obyek -----

Bahwa Penggugat mendalilkan "...membeli objek tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali yang dikenal Persil 21 klas III kohir Nomor 174 dari Tuan I Made Sandi berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 87/2000, tanggal 4 Maret 2000 dengan luas 11.750 m<sup>2</sup> yang dibuat dihadapan ...dst" namun dalam Objek Gugatan pada lembar Surat Ukur tercatat bahwa bidang tanah Hak Milik No. 6660/Desa Ungasan, Surat Ukur No. 3318/Ungasan/2004 tanggal 15-04-2004, luas 8000 m<sup>2</sup> awalnya tercatat atas nama I Made Batah diperoleh berdasarkan Jual Beli dengan penjual I Made Sandi dengan alas hak Pipil No. 194 dt, Persil No. 21, Kelas III Desa Ungasan; --

## C. Gugatan Penggugat Salah Subyek -----

Bahwa berkaitan dengan obyek tersebut pada point B di atas, gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya yang digugat adalah Instansi yang menerbitkan pipil tersebut dan Tergugat tidak ikut dilibatkan karena

*Halaman 15 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah ; -----

## D. Gugatan Penggugat Lewat Waktu -----

Bahwa Hak Guna Bangunan No. 1809/Desa Ungasan, Luas 8.000 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 15-04-2004, No. 3318/Ungasan/2004, tercatat atas nama PT. Garuda Bali Kencana terbit tanggal 22 Desember 2014 yang berasal dari Hak Milik No. 6660/Desa Ungasan, Luas 8.000 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 15-4-2004, No. 3318/Ungasan/2004,. Tercatat atas nama I Made Botah terbit tanggal 30 April 2004 sedangkan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tanggal 30-4-2019 sehingga gugatan Para Penggugat telah lampau waktu (Exceptio Temporis) sebagaimana dimaksud pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan : "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut" ; -----

## Dalam Pokok Perkara : -----

1. Bahwa Tergugat menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas; -----
2. Bahwa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara; -----

*Halaman 16 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 6660/Desa Ungasan, Surat Ukur No. 3318/Ungasan/2004 tanggal 15-4-2004, luas 8.000 m<sup>2</sup> awalnya tercatat atas nama I Made Botah yang terbit berdasarkan permohonan konversi atas alas hak Pipil No. 194dt, Persil No. 21, Klas III Desa Ungasan. Kemudian beralih kepada Rudy Hariyanto Lai berdasarkan jual beli sesuai Akta Jual Beli No. 59/2010 tanggal 11-8-2010 yang dibuat oleh I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M. Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Wilayah Kabupaten Badung; -----

4. Bahwa sebagaimana yang kami sampaikan dalam Surat No. MP.01.02/596-51.03/II/2019 perihal Keberatan Atas Terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1809/Desa Ungasan pada point 2 menyatakan : "Bahwa Hak Milik No. 6660/Desa Ungasan telah dihapus dan diubah menjadi hak Guna Bangunan No. 1809/Ungasan berdasarkan Keputusan MNA/KBPN No. 16 tanggal 9-12-1997" ; -----  
Bahwa Pencatatan Hak Atas Tanah tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai Dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai yang menyatakan : -----

(1) Dengan keputusan ini : -----

a. Hak Milik kepunyaan perseorangan warga negara Indonesia atau yang dimenangkan oleh badan hukum Indonesia melalui pelelangan umum, atas permohonan pemegang hak atau pihak yang memperolehnya atau kuasanya diubah menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang jangka waktunya masing-masing 30 (tiga puluh) tahun dan 25 (dua puluh lima) tahun ; -----

Dan pasal 2 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik Menjadi Hak

*Halaman 17 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai yang menyatakan : -----

(1) Permohonan pendaftaran perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dan perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 ayat (1) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan disertai : -

1) Sertipikat Hak Milik atau Hak Guna Bangunan yang dimohon perubahan haknya, atau bukti pemilikan tanah yang bersangkutan dalam hal Hak Milik yang belum terdaftar ; -----

4.1. Bahwa Perubahan Hak Milik No. 6660/Desa Ungasan menjadi Hak Guna Bangunan No. 1809/Desa Ungasan, telah sesuai dengan Keputusan Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai oleh karena permohonan perubahan dimaksud diajukan oleh pihak yang berhak atas tanah tersebut yaitu pihak Rudy Hariyanto Lai ;

4.2. Bahwa setelah Hak Milik No. 6660/Desa Ungasan berubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 1809/Ungasan. Surat Ukur No. 3318/Ungasan/2004 tanggal 15-4-2004, luas 8.000 m<sup>2</sup>, selanjutnya Rudi Hariyanto Lai mengalihkan Hak Guna Bangunan No. 1809/Desa Ungasan kepada PT. Garuda Bali Kencana, berkedudukan di Kabupaten Badung berdasarkan Jual Beli sesuai Akta Jual Beli No. 87/2014 tanggal 15-12-2014 yang dibuat oleh dan dihadapan I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Wilayah Kabupaten Badung ; -----

5. Bahwa pencatatan pendaftaran hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam pasal 14 dan pasal 36 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo.

*Halaman 18 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 73 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; ----

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

Dalam Eksepsi : -----

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

Dalam Pokok Perkara : -----

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

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menerima Surat Permohonan dari Pemohon Intervensi yaitu PT. Garuda Bali Kencana tertanggal 22 Mei 2019, perihal Permohonan Sebagai Pihak Intervensi Perkara Nomor 12/G/2019/PTUN.Dps. dan terhadap Permohonan tersebut, Majelis Hakim telah memutuskan PT. Garuda Bali Kencana sebagai Pihak Tergugat II Intervensi berdasarkan Putusan Sela Nomor 12/G/2019/PTUN.Dps. tanggal 18 Juni 2019; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertanggal 25 Juni 2019, yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut : -----

I. DALAM EKSEPSI : -----

Kompetensi Absolut (Kewenangan Mengadili) ; -----

*Halaman 19 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan Penggugat pada poin II angka 1 yang mendalilkan kepada AJB 87/2000, sedangkan Tergugat II Intervensi adalah selaku Pemegang Hak satu-satunya yang sah atas Objek Sengketa aquo yaitu SHGB No: 1809/Desa Ungasan yang juga memiliki Akta Jual Beli, sehingga perkara aquo merupakan Objek Perdata, yang harus dapat dibuktikan dan diuji terlebih dahulu Akta Jual Beli terhadap Akta-akta tersebut menyangkut bukti-bukti dasar yang dimiliki baik Penggugat maupun Tergugat II Intervensi secara keperdataan (sengketa kepemilikan). Oleh karena itu Perkara a quo bukan sebagai sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 dan 4 Undang-undang nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, dan oleh karenanya Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tidak berwenang secara absolut dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo ; -----

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 88 K/TUN/1993 tanggal 7 September 1994 memberikan kaedah hukum : -----

“Meskipun Sengketa Itu terjadi akibat dari adanya Surat Keputusan Pejabat, tetapi jika dalam perkara tersebut menyangkut pembuktian kepemilikan hak atas tanah, maka gugatan atas sengketa tersebut harus diajukan terlebih dahulu ke Peradilan Umum karena merupakan sengketa Perdata” ; -----

2. Bahwa oleh karena tentang sengketa kepemilikan tanah adalah merupakan objek Perdata yang menjadi kompetensi absolut Pengadilan Negeri dalam memeriksa dan mengadilinya, maka secara hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar harus menyatakan dirinya tidak berwenang secara absolute dalam memeriksa dan mengadili perkara Tata Usaha Negara aquo ; -----

Gugatan Kabur & Tidak Jelas (Obscuur Libel) ; -----

*Halaman 20 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Gugatan Penggugat tidak cermat, tidak jelas dan tidak lengkap menguraikan kronologis Gugatan sehingga Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat dalam suatu Gugatan ; -----
  4. Bahwa Gugatan Penggugat tidak diuraikan secara jelas dan tegas sejak kapan Penggugat mengetahui terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1809/Desa Ungasan, padahal secara hukum uraian tersebut sangat penting untuk menentukan tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dalam mengajukan gugatan tata usaha Negara sebagaimana yang ditentukan secara limitative dan imperative dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan SEMA No. 2 Tahun 1991 tanggal 09 Juli 1991 serta praktek Peradilan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan Nomor:5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, Putusan Nomor: 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994, Putusan Nomor: 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Mei 2002;
  5. Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat dalam perkara ini sangat kabur dan tidak jelas, sehingga secara hukum gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima ; -----  
Gugatan Telah Lewat Waktu (Daluarsa) -----
  6. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tenggang waktu pengajuan Gugatan serta dipertegas dengan poin ke V, angka 3 Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991, bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara, maka dapat mengajukan gugatan dalam tenggang 90 (Sembilan puluh) hari dihitung sejak mereka merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan Mengetahui adanya Keputusan tersebut ; -----
  7. Bahwa Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berikut penjelasannya yang mengatur tentang limitatif tenggang
- Halaman 21 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu 90 hari dalam mengajukan gugatan Tata Usaha Negara hanya mengatur bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, sedangkan bagi orang atau badan hukum perdata yang tidak dituju oleh Surat Keputusan Tata Usaha Negara tidak diatur tentang waktu mengajukan gugatan apabila kepentingannya merasa dirugikan oleh terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara, akan tetapi yang menjadi acuan/panduan adalah praktek peradilan yang diikuti secara terus-menerus yakni Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Putusan Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993, Putusan Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 Nopember 1994, Putusan Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Mei 2002 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 dihitung secara kasuistis yakni "Sejak saat mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan" oleh Keputusan Tata Usaha Negara ; -----

8. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 pada pokoknya memberikan kaidah hukum yang menegaskan : -----

"Jangka waktu termaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya Keputusan yang merugikan." -----

9. Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud dalam perkara aquo adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1809/Desa Ungasan, Kecamatan Kuta selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali atas nama Tergugat II Intervensi yang diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 22 Desember 2014 ; -----

*Halaman 22 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Penggugat telah mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan dengan adanya Keputusan yang menjadi objek sengketa sebagaimana yang dimaksud di atas pada tahun 2016 berdasarkan Laporan Polisi pada Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Bali, hal mana Tergugat II Intervensi mendapat panggilan dari Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Bali tanggal 23 Maret 2016 ; -----

11. Bahwa dengan demikian Penggugat telah mengetahui terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1809/Desa Ungasan setidaknya tidaknya terhitung sejak tanggal 23 Maret 2016, sedangkan Gugatan tata usaha Negara ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar baru pada tanggal 30 April 2019, sehingga konsekwensi hukum terkait tenggang waktu 90 (sembilan puluh hari) dalam mengajukan gugatan sebagaimana yang ditentukan secara limitatif & imperatif oleh Pasal 55 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang telah diubah dengan UU No. 9 Tahun 2004 Jo. UU No. 51 Tahun 2009 telah terlewati ; -----

12. Bahwa atas Surat Panggilan dari Kepolisian Daerah Bali tersebut tanggal 23 Maret 2016, sudah sangat jelas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat pada tanggal 30 April 2019 Telah Lewat Waktu sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ; -----  
Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Dalam Mengajukan Gugatan A Quo ; -----

13. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya halaman 5 (lima) angka 1 (satu) sangat keliru dengan mendalilkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 87/2000 dengan luas 11.750 m<sup>2</sup> dengan persil nomor 21 Kelas III kohir nomor 174, sebab ternyata tidak terdaftar pada administrasi Tergugat, sementara yang menjadi objek sengketa perkara a quo adalah Surat Hak Guna Bangunan nomor 1809/desa Ungasan dengan persil nomor  
*Halaman 23 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21 kelas III Pipil nomor 194 yang secara sah terdaftar pada administrasi Tergugat ; -----

14. Bahwa Pasal 53 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyebutkan : -----

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi” ; -----

15. Bahwa kata “Kepentingan” menurut Pasal 53 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1986 tersebut merupakan unsur yang sangat essensial dan merupakan salah satu syarat formal yang harus dipenuhi dalam proses pengajuan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, yakni dikatakan mempunyai “Kepentingan” apabila ada hubungan hukum antara Penggugat dengan objek yang dipersengketakan yang bersifat langsung ; -----

16. Bahwa dalam hukum acara dikenal prinsip “Tiada Gugatan Tanpa Kepentingan Hukum (Point D’interest Point D’action)”. Bahwa berdasarkan uraian fakta di atas oleh karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum dalam memajukan gugatan perkara ini, maka dengan demikian secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaring) dengan segala akibat hukumnya ; -----

Halaman 24 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan segala uraian di atas, maka tampak jelas bahwasanya formulasi gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat hukum atau katagori sebagai gugatan yang tidak sempurna secara hukum, sehingga gugatan yang demikian harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (niet onvankelijke verklaring);-----

## II. DALAM POKOK PERKARA : -----

Bahwa segala apa yang Tergugat II Intervensi paparkan dalam eksepsi, sepanjang relevan dengan jawaban pokok perkara, mohon kiranya Mutatis Mutandis dimasukkan dan dianggap termaktub dalam uraian berikut ini : ---

Bahwa Tergugat II Intervensi menolak secara tegas seluruh gugatan Penggugat : -----

1. Bahwa Tergugat II Intervensi adalah sah selaku Pemegang Hak Guna Bangunan dengan nomor 1809/Desa Ungasan atas sebidang tanah terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sesuai yang diterangkan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1809/Desa Ungasan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tertanggal 22 Desember 2014, berdasarkan Persil No. 21 Kelas III Pipil No. 194 ; -----
2. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya halaman 5 (lima) angka 1 (satu) sangat keliru dengan mendalilkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 87/2000 dengan luas 11.750 m<sup>2</sup> dengan persil nomor 21 Kelas III kohir nomor 174, sebab ternyata tidak terdaftar pada administrasi Tergugat, sementara yang menjadi objek sengketa perkara a quo adalah Surat Hak Guna Bangunan nomor 1809/Desa Ungasan dengan persil nomor 21 kelas III Pipil nomor 194 yang secara sah terdaftar pada administrasi Tergugat ; -----
3. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya halaman 5 (lima) poin 1.1 sangat tidak berdasarkan hukum dan sangat mengada-ada, hal mana

*Halaman 25 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan laporan polisi nomor LP/308/VIII/2018/BALI/SPKT tanggal 09 Agustus 2018 yang dilaporkan oleh Tergugat II Intervensi, Penggugat telah menyanggah status sebagai Tersangka atas dugaan tindak pidana “Menempati Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya Yang Sah” sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (1) huruf a PERPU no. 51 tahun 1960 dengan cara mendirikan bangunan semi permanen dan menempatkan orang untuk menjaga tanah a quo sedangkan tanah tersebut adalah milik Tergugat II Intervensi sesuai SHGB 1809 ; -----

3.1. Bahwa Penggugat berdasarkan poin 3 (tiga) di atas, dengan status Tersangka yang disandang tanpa dapat dibantahkan telah gagal untuk dapat membuktikan dalilnya sebagai pihak yang berhak untuk menempati dan menguasai tanah in casu. Dengan demikian Penggugat telah dengan melawan hak untuk menguasai tanah in casu ; -----

3.2. Bahwa berdasarkan hasil penyidikan yang dimaksud, Penggugat tidak pernah menempati dan menguasai tanah in casu, melainkan menempatkan orang lain untuk mendirikan bangunan dan menetap di tanah in casu ; -----

4. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada halaman 6 (enam) telah sangat keliru, hal mana penerbitan SHGB 1809/Ungasan yang diterbitkan oleh Tertgugat sudah sangat sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan termasuk namun tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ; -----

4.1. Bahwa Penggugat sangat mengada-ada dengan mendalilkan kejanggalan atas penerbitan objek sengketa SHGB 1809/Ungasan atas nama Tergugat II Intervensi, hal mana penerbitan yang dimaksud sudah sangat tepat dan sah sesuai

*Halaman 26 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan asal-usul riwayat tanah yang dimaksud yang terdapat dan terdaftar secara sah dalam administrasi Tergugat; -----

4.2. Bahwa Penggugat telah sangat keliru dalam memahami apa yang dimaksud dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria nomor 21 Tahun 1994 tentang "Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal," hal mana prosedur yang dimaksud dalam Keputusan Menteri Negara Agraria tersebut merupakan Prosedur Alternatif dari prosedur yang selama ini sudah dilakukan dalam perolehan tanah untuk perusahaan ; -----

5. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada halaman 8 (delapan) angkat 3 (tiga) sangat mencoreng sendi-sendi keadilan dan menciderai sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Perundang-undangan, hal mana tidak ada satu bukti pun yang dapat menyatakan Penggugat memiliki hak atas Objek Sengketa yang dimaksud, terlebih gagalannya Penggugat dalam membantah dugaan tindak pidana sebagaimana yang dimaksud pada angka 3 (tiga) Jawaban ini ; -----

6. Bahwa dengan demikian secara prosedur formal dan substansi materil, penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1809/Desa Ungasan *aquo* telah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya maupun telah menjunjung tinggi Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik, sehingga dengan demikian proses dalam penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1809/Desa Ungasan adalah telah sah sesuai hukum ; -----

*Halaman 27 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat adalah irrelevan dan tidak berdasar/beralasan hukum sama sekali diajukan dalam perkara ini, maka dengan demikian Tergugat II Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Tata Usaha Negara ini agar berkenan memberikan putusan hukum pada pokoknya “Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)” ; -----

Berdasarkan hal-hal sebagaimana uraian di atas yang menjadi bantahan baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, Tergugat II Intervensi mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan untuk memberi putusan dengan amarnya sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi -----

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ; -----

Dalam Pokok Perkara -----

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ; --

Demikian eksepsi dan jawaban ini Tergugat II Intervensi sampaikan, atas perhatian dan perkenan Majelis Hakim diucapkan terima-kasih ; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat, Penggugat telah menyampaikan Replik tanggal 2 Juli 2019 ; -----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat telah menyampaikan Replik tanggal 2 Juli 2019 ; -----

*Halaman 28 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Replik yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat telah menyampaikan Duplik tanggal 5 Juli 2019; -----

Menimbang, bahwa atas Replik yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Duplik tanggal 9 Juli 2019; -----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi surat yang telah diberi meterai cukup dan oleh Majelis Hakim telah diteliti serta disesuaikan dengan aslinya/fotokopinya yang diberi tanda P-1 sampai dengan P - 12, sebagai berikut : -----

1. Bukti P - 1 : Fotokopi Surat Nomor : HAH/08/V/2019, Perihal : Permohonan Salinan (fotokopi) Objek Sengketa SHGB 1809/Desa Ungasan tanggal 22 Desember 2014 atas nama PT. Garuda Bali Kencana, Surat Ukur No. 3318/Ungasan/2004 tanggal 15-4-2004, luas 8000 M<sup>2</sup>, Lokasi Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dalam perkara 12/G/2019/PTUN.Dps. tanggal 30 April 2019, tertanggal 8 Mei 2019, dari Nusirwin, S.H., M.Hum. dan Habibi Mustaring,S.H. kantor Advokat DR. Harris Arthur hedar, S.H. M.H. & Rekan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar (Fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
2. Bukti P - 2 : Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Tanah Nomor 87/2000, tanggal 4 Maret 2000, an. Iwan Tahir dari PPAT. K. Rames Iswara, S.H. Alamat Jalan Karna No. 10, Kota Denpasar. (Fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
3. Bukti P - 3. A : Fotokopi Surat Permohonan untuk mendapatkan izin pemindahan hak menurut Peraturan Menteri Agraria No.

*Halaman 29 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14 Tahun 1961, tertanggal 4 Maret 2000, pemohon Iwan

Tahir (Fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

4. Bukti P - 3. B : Fotokopi Surat untuk penerima hak, tertanggal 11 Juli

2002, Kepada : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten

Badung (Fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

5. Bukti P - 4 : Fotokopi gambar Peta skala 1 : 1000 (Fotokopi sesuai

dengan fotokopinya) ; -----

6. Bukti P - 5 : Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor : 226/Bd/1987,

tertanggal 30 Januari 1987 dari Kepala Kantor Dinas Luar

TK.I Ipeda, Denpasar (Fotokopi sesuai dengan

fotokopinya) ;-----

7. Bukti P - 6 : Fotokopi Satu Bendel Surat Tanda Terima Setoran

(STTS)/Pembayaran PBB terhadap Objek Tanah

Kuta/Ungasan atas nama I Runta Periode Tahun 1998

sampai dengan Tahun 2007 (Fotokopi sesuai dengan

aslinya) ; -----

8. Bukti P - 7 : Fotokopi Satu Bendel Surat Tanda Terima Setoran

(STTS)/Pembayaran PBB terhadap Objek Tanah

Kuta/Ungasan atas nama Iwan Tahir (Penggugat)

Periode Tahun 2008 sampai dengan Tahun 2013, Tahun

2016 sampai dengan Tahun 2018 (Fotokopi sesuai

dengan aslinya) ; -----

9. Bukti P - 8 : Fotokopi Surat dari Kantor Advokat DR. Harris Arthur

Hedar, S.H.,M.H. & Rekan, Hal. Keberatan Atas Terbitnya

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1809/Desa

Ungasan, tertanggal 14 Pebruari 2019, kepada Kepala

Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung.

(Fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

*Halaman 30 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bukti P - 9 : Fotokopi Surat Nomor : MP.01.02/596-51.03/II/2019, Hal. Keberatan Atas Terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1809/Desa Ungasan, tertanggal 25 Pebruari 2019 dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung kepada Achmad Fauzan, S.H., LL.M, dkk. (selaku kuasa dari Iwan Tahir), (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya) ; -
11. Bukti P - 10 : Fotokopi Surat Hasil Pelacakan Nomor Kiriman 16510059280 (Fotokopi dari hasil print out) ; -----
12. Bukti P - 11 : Fotokopi Surat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali, Perihal : Banding upaya administrasi terhadap Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan kabupaten Badung MP.01.02/596-51.03/II/2019, tertanggal 11 April 2019 dari Nusirwin, S.H., M.Hum., Agung Achmad Widjaja, S.H. dan Habibie Mustaring, S.H., Kantor Advokat DR. Harris Arthur Hedar, S.H., M.H. & Rekan (Fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----
13. Bukti P - 12 : Fotokopi Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif, tertanggal 4 Desember 2018 (Fotokopi dari Ad Informandum); -----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama yang dianutnya sebagai berikut :-----

1. **I Wayan Ngiuk Sujarwa, S.H.**, kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan Tanggal Lahir : Badung, 31 Desember 1948, Agama : Hindu, Jenis Kelamin laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat : BR.Mekar Sari

*Halaman 31 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ungasan, RT/RW 000/000, Kel/Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang pada pokoknya menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut:-----

- Bahwa Iwan Tahir membeli tanah tersebut tahun 2000 ; -----
- Bahwa Iwan Tahir melakukan jual beli tanah tersebut di PPAT Ketut Rames Iswara, S.H. ; -----
- Bahwa tanah tersebut pada waktu dibeli oleh Iwan Tahir masih kosong ; -----
- Bahwa yang menjual tanah tersebut kepada Iwan Tahir adalah I Made Sandi anak dari I Runta ; -----
- Bahwa tanah tersebut sekarang ditempati oleh Yance Mandagi atas ijin Iwan tahir ; -----
- Bahwa Nomor pipil tanah yang menjadi perkara adalah Nomor 174 ; -
- Bahwa Saksi ikut ke Notaris waktu diadakan proses jual beli tersebut ;
- Bahwa waktu tanah tersebut dibeli oleh Iwan tahir keadaan tanah tersebut masih kosong dan ditumbuhi dengan semak-semak ; -----
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Iwan Tahir luasnya 1.175 M<sup>2</sup> ; -----

2. **Fatkur Rachman**, kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan Tanggal Lahir : Banyuwangi, 17 Desember 1974, Agama : Islam, Jenis Kelamin laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat : Jl.Majapahit nomor 81, Lingkungan Pelasa Kuta, RT/RW 000/000, Kel/Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang pada pokoknya menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut: -----

- Bahwa Tanah yang dibeli oleh Iwan Tahir luasnya 1.175 M<sup>2</sup> ;-----
- Bahwa Iwan Tahir membeli tanah tersebut tahun 2000 ; -----
- Bahwa jual beli tersebut diadakan di PPAT. Ketut Rames Iswara, S.H. ;
- Bahwa tanah tersebut sekarang ditempati oleh Yance Mandagi atas ijin dari Iwan Tahir ; -----

Halaman 32 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Iwan Tahir pernah mengajukan permohonan sertipikat ke Kantor Pertanahan dan sudah mendapat kartu kuning ; -----
- Bahwa Pajak tanah tersebut sekarang dibayar oleh Iwan Tahir ; -----
- Bahwa Nomor pipil tanah tersebut adalah Nomor 174 ; -----

3. **Yance Mandagie**, kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan Tanggal Lahir : Sumba, 14 Oktober 1961, Agama : Kristen, Jenis Kelamin laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat : Dalung Permai Blok D Nomor 100, Dusun Bhineka Nusa Kangin, Desa/Kel Dalung, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, yang pada pokoknya menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut: -----

- Bahwa saksi tinggal di tanah tersebut sejak tahun 2000 atas ijin Iwan Tahir ; -----
- Bahwa waktu saksi akan tinggal di tanah tersebut masih ditumbuhi semak-semak ; -----
- Bahwa tanah yang ditempati oleh saksi No. pipilnya 174 dan No. persilnya 21 ; -----
- Bahwa selama saksi tinggal disana tidak ada pihak lain yang mengakui memiliki tanah tersebut ; -----
- Bahwa Saksi pernah mendengar ada laporan polisi terkait dengan lokasi tanah tersebut ; -----
- Bahwa tidak pernah ada petugas dari Kantor Pertanahan untuk melakukan pengukuran di tanah tersebut ; -----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi meterai cukup dan oleh Majelis Hakim telah diteliti serta disesuaikan dengan aslinya/fotokopinya yang diberi tanda bukti T - 1 sampai dengan T - 8, sebagai berikut:-----

*Halaman 33 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti T - 1 : Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1809/Desa Ungasan, Luas 8.000 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 3318/Ungasan/2004, tanggal 15-4-2004 (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
2. Bukti T - 2 : Fotokopi Gambar Ukur Nomor 1090/03 dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Badung (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya); -----
3. Bukti T - 3 : Fotokopi Surat Panggilan Nomor Sp.Gil/6650/XII/2011/Dit.Reskrim.Um. tertanggal 8 Desember 2011 kepada I Made Dana Wijaya dari Direktorat Reskrim Umum, Kepolisian Daerah Bali (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya) ; -----
4. Bukti T - 4 : Fotokopi Surat Nomor : B/10625/XII/2011/Dit.Reskrim.Umum. Perihal: Permintaan warkah penerbitan hak tanah persil 21, pipil 194 seluas 15.450 M<sup>2</sup> an. I Runta, tertanggal 21 Desember 2011 dari Direktur Reskrim Umum, Kepolisian Daerah Bali kepada Kepala Badan Pertanahan Negara Kabupaten Badung. (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----
5. Bukti T - 5 : Fotokopi Permohonan Pendaftaran Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
6. Bukti T - 6 : Fotokopi Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah/PH Murni/PH Lelang (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
7. Bukti T - 7 : Fotokopi Surat Nomor B/2994/IV/2016/Dit Reskrimum, Perihal : Permintaan pemblokiran SHGB No. 1809/Desa

*Halaman 34 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ungasan, luas 8.000 m<sup>2</sup> an. PT. Garuda Bali Kencana yang berkedudukan di Kabupaten Badung tertanggal 11 April 2016 dari Direktur Reskrim, Kepolisian Daerah Bali kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----

8. Bukti T - 8 : Fotokopi Lembar Disposisi Perihal : Sebagai Saksi (Fotokopi sesuai dengan aslinya) ; -----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat tidak mengajukan Saksi maupun Ahli di persidangan walaupun telah diberikan kesempatan yang patut untuk itu oleh Majelis Hakim;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti berupa fotokopi surat yang telah diberi meterai cukup dan oleh Majelis Hakim telah diteliti serta disesuaikan dengan aslinya/fotokopinya yang diberi tanda T. II Int - 1 sampai dengan T. II Int - 9, sebagai berikut : -----

1. Bukti T. II Int - 1 : Fotokopi Setipikat Hak Guna Bangunan No. 1809, surat ukur No. 3318/Ungasan, tanggal 15-4-2004, luas 8000 M<sup>2</sup> atas nama PT. Garuda Bali Kencana (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
2. Bukti T. II Int - 2 : Fotokopi Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Garuda Bali Kencana, Nomor 18, Tanggal 19 April 2011, Notaris I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M.Kn. (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
3. Bukti T. II Int - 3 : Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, nama wajib pajak PT. Garuda Bali Kencana, tertanggal 8 Desember 2014 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

*Halaman 35 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T. II Int - 4 : Fotokopi Salinan Akta Jual Beli Nomor : 87/2014, tertanggal 15 Desember 2014 an. PT. Garuda Bali Kencana, PPAT Dr. I Nyoman Alit Puspadma, S.H., M. Kn. (Fotokopi sesuai dengan aslinya); ----
5. Bukti T. II Int - 5 : Fotokopi Surat Panggilan Nomor : S.Pgl/799/III/2016/Dit.Reskrimum, tertanggal 23 Maret 2016, memanggil : Sujanto Utomo dari Direktur Reskrimun Polda Bali (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya); -----
6. Bukti T. II Int - 6 : Fotokopi Surat Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL/308/VIII/2018/SPKT Polda Bali, tertanggal 9 Agustus 2018 (Fotokopi sesuai dengan aslinya); ---
7. Bukti T. II Int - 7 : Fotokopi Surat Nomor : B/197/XI/RES.1.11/2018/Ditreskrimum, Perihal : Pemberitahuan dimulainya penyidikan, tertanggal 15 Nopember 2018, dari Direktur Reskrimum Polda Bali kepada Kepala Kejaksaan Tinggi Bali (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya); -----
8. Bukti T. II Int - 8 : Fotokopi Buku Pemilikan Dan Penguasaan Tanah Di Kawasan Bukit, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Desa Ungasan, Buku I, dari Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Bali (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya); -----
9. Bukti T. II Int - 9 : Fotokopi Surat Kenal (Kelahiran) No. 770, tertanggal 23 Juni 1984 (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat II Intervensi telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang memberikan

*Halaman 36 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan dibawah sumpah menurut agama yang dianutnya sebagai berikut:-----

1. **I Wayan Listra**, kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan Tanggal Lahir :

Tuwed, 2 September 1962, Agama : Hindu, Jenis Kelamin laki-laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat Banjar Berawantangi, RT/RW 000/000, Kel/Desa Tuwed, Kecamatan Melaya, Kabupaten Jembrana, Provinsi Bali, yang pada pokoknya menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut: -----

- Bahwa Saksi tahu PT. Garuda Bali Kencana; -----
- Bahwa saksi kenal dengan pemilik PT. Garuda Bali Kencana yang bernama Sujanto Utomo; -----
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi; -----
- Bahwa Saksi pernah mengukur tanah tersebut ; -----
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tahun 2010; -----
- Bahwa jual beli tanah tersebut terjadi pada tahun 2010; -----
- Bahwa Saksi tahun 2010 pernah kelokasi dan tanah tersebut masih kosong; -----
- Bahwa tanah tersebut dibeli dari I Made Botah; -----
- Bahwa Nomor pipil tanah tersebut adalah 194; -----
- Bahwa Saksi tidak tahu pipil Nomor 174; -----
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Iwan Tahir; -----
- Bahwa Saksi tahu ada laporan polisi tentang penyerobotan tanah; -----

2. **I Nyoman Alit Puspadma, S.H.,MKN**, kewarganegaraan Indonesia,

Tempat dan Tanggal Lahir : Denpasar, 23 September 1963, Agama : Hindu, Jenis Kelamin laki-laki, Pekerjaan Notaris, Alamat Alam Sari Permai L.3 Dps, Kel/Desa Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, yang pada pokoknya menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut: -----

*Halaman 37 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu pembuatan akta jual beli tersebut penjual melampirkan sertipikat asli, identitas penjual dan pembeli, pelunasan pajak dan sertipikat dicek ke kantor Pertanahan;-----
- Bahwa tanah tersebut tidak diukur karena sertipikatnya menunjukkan satu bidang tanah;-----
- Bahwa Jual beli tersebut dilakukan antara Rudy Hariyanto Lai dengan Sujanto Utomo;-----
- Bahwa tanah tersebut dijual tahun 2014;-----
- Bahwa pajak tanah tersebut adalah atas nama I Made Botah;-----
- Bahwa yang dipakai dasar menjual tanah tersebut adalah pada awalnya sertipikat hak milik kemudian dirubah menjadi hak guna bangunan;-----
- Bahwa pemilik tanah tersebut sebelum dibeli oleh Rudy Heriyanto adalah I Made Botah berdasarkan pipil Nom or 194, persil 21;-----
- Bahwa syarat-syarat pada waktu diadakan jual beli tanah tersebut sudah lengkap;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Kesimpulan masing-masing tertanggal 3 September 2019;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat ke lokasi bidang tanah yang di atasnya terbit sertipikat objek sengketa pada tanggal 30 Juli 2019;-----

Menimbang, bahwa Para Pihak dalam perkara ini menyatakan cukup serta tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di Persidangan dalam perkara ini selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

*Halaman 38 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduk perkara di atas ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian gugatan, pada pokoknya Penggugat mohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta mencabut Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1809/Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, terbit tanggal 22 Desember 2014, Surat Ukur No. 3318/ Ungasan/2004 tanggal 15-4-2004 luas 8000 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Garuda Bali Kencana (*Vide* Bukti T-1 = Bukti T II INT-1) ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Pihak Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban masing-masing tertanggal 25 Juni 2019, yang mana didalam jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi terdapat eksepsi dan jawaban atas pokok perkara;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban atas pokok perkara Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Repliknya masing-masing tertanggal 2 Juli 2019, dan untuk mempertahankan dalil-dalil Eksepsi dan Jawabannya Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Dupliknya masing-masing tertanggal 5 Juli 2019 dan 9 Juli 2019 yang disampaikan didepan persidangan tanggal 9 Juli 2019 dan telah dicatat didalam Berita Acara Persidangan;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dasar gugatannya di persidangan Penggugat mengajukan bukti-bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P- 12 dan 3 (tiga) orang saksi yang keterangan saksi tersebut telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan;-----

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil sangkalannya termasuk dalil Eksepsinya, Tergugat mengajukan bukti-bukti surat bertanda T- 1 sampai dengan T - 8 dan Tergugat tidak mengajukan Saksi maupun Ahli di

*Halaman 39 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan walaupun telah diberikan kesempatan yang patut untuk itu oleh Majelis Hakim; -----

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil sangkalannya termasuk dalil Eksepsinya, Tergugat II Intervensi mengajukan bukti-bukti surat bertanda T II INT - 1 sampai dengan T II INT - 9 dan 2 (dua) orang saksi yang keterangan saksi tersebut telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan;-----

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu Eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi, dengan ketentuan, jika dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan pokok perkara, akan tetapi jika dalam pertimbangan hukum mengenai eksepsi dinyatakan tidak diterima, maka Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkaranya;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang eksepsi-eksepsi sebagaimana terurai di dalam Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut sebagai berikut ; -----

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

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah diuraikan secara lengkap dalam duduk sengketa, dan agar dalam pertimbangan hukum ini tidak menguraikan hal yang sama, maka Majelis Hakim tidak akan menguraikan lagi secara lengkap eksepsi-eksepsi tersebut, melainkan hanya pada pokoknya saja;-----

Menimbang, bahwa materi atau substansi eksepsi yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya adalah:-----

### 1. Eksepsi Kompetensi Absolut ;-----

Bahwa sesuai dasar dan alasan-alasan gugatan Penggugat pada halaman 5 nomor V angka 1.1. Penggugat telah salah mengajukan gugatan ke

*Halaman 40 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, karena Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara tersebut dengan alasan gugatan Penggugat menyangkut hak keperdataan; -----

## 2. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Obyek;-----

Bahwa Penggugat mendalilkan “....membeli objek tanah yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Propinsi Bali yang dikenal Persil 21 klas III kohir nomor 174 dari Tuan I Made Sandi berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 87/2000, tanggal 4 Maret 2000 dengan luas 11.750 m<sup>2</sup> yang dibuat dihadapan...dst” namun dalam objek gugatan, pada lembar Surat Ukur tercatat bahwa bidang tanah hak milik No. 6660/Desa Ungasan, Surat Ukur No. 3318/Ungasan/2004 tanggal 15-04-2004, luas 8000 m<sup>2</sup> awalnya tercatat atas nama I Made Botah diperoleh berdasarkan Jual Beli dengan penjual I Made Sandi dengan alas hak pipil No. 194 dt, Persil No. 21, kelas III Desa Ungasan;-----

## 3. Eksepsi Gugatan Penggugat Salah Subyek;-----

Bahwa gugatan Penggugat salah subyek karena semestinya yang digugat adalah instansi yang menerbitkan pipil tersebut dan Tergugat tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah; -----

## 4. Eksepsi Gugatan Penggugat Lewat Waktu;-----

Bahwa Hak Guna Bangunan No. 1809/Desa Ungasan, luas 8.000 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 15-4-2004, No. 3318/Ungasan/2004, tercatat atas nama PT. Garuda Bali Kencana terbit tanggal 22 Desember 2014 yang berasal dari Hak Milik No. 6660/ Desa Ungasan, luas 8.000 m<sup>2</sup>, Surat Ukur tanggal 15-4-2004, No. 3318/Ungasan/2004, tercatat atas nama I Made Botah terbit tanggal 30 April 2004 sedangkan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tanggal 30-04-2019 sehingga gugatan Penggugat telah lampau waktu (*Exceptio Temporis*);-----

*Halaman 41 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa materi atau substansi eksepsi yang diajukan oleh

Tergugat II Intervensi pada pokoknya adalah:-----

1. Eksepsi Kompetensi Absolut ;-----

Bahwa gugatan Penggugat pada point II angka 1 yang mendalilkan kepada AJB 87/2000, sedangkan Tergugat II Intervensi adalah selaku pemegang hak satu-satunya yang sah atas objek sengketa *a quo* yaitu SHGB No: 1809/Desa Ungasan yang juga memiliki Akta Jual Beli, sehingga perkara *a quo* merupakan objek perdata, yang harus dapat dibuktikan dan di uji terlebih dahulu Akta Jual Beli terhadap akta-akta tersebut menyangkut bukti-bukti dasar yang dimiliki baik Penggugat maupun Tergugat II Intervensi secara Keperdataan (sengketa kepemilikan); -----

2. Eksepsi Gugatan Kabur & Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);-----

Bahwa gugatan Penggugat tidak cermat, tidak jelas dan tidak lengkap menguraikan kronologis gugatan sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat dalam suatu gugatan;-----

3. Eksepsi Gugatan Telah Lewat Waktu (*Daluarsa*);-----

Bahwa Penggugat telah mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan dengan adanya keputusan yang menjadi objek sengketa sebagaimana yang dimaksud di atas pada tahun 2016 berdasarkan Laporan Polisi pada Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Bali, hal mana Tergugat II Intervensi mendapat panggilan dari Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Bali tanggal 23 Maret 2016, sedangkan gugatan tata usaha Negara didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara baru pada tanggal 30 April 2019, sehingga konsekwensi hukum terkait tenggang waktu mengajukan gugatan telah terlewati; -----

4. Eksepsi Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Dalam Mengajukan

Gugatan *A quo*;-----

*Halaman 42 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 5 (lima) angka 1 (satu) sangat keliru dengan mendalilkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 87/2000 dengan luas 11.750 m<sup>2</sup> dengan persil nomor 21 kelas III kahir nomor 174, sebab ternyata tidak terdaftar pada administrasi Tergugat, sementara yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* adalah Surat Hak Guna Bangunan nomor 194 yang secara sah terdaftar pada administrasi Tergugat;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yaitu tentang Gugatan Penggugat telah lewat waktu sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa Majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tentang Gugatan Penggugat telah lewat waktu dalam satu pertimbangan hukum; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan gugatan Penggugat telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

Menimbang, bahwa mengenai tenggang waktu untuk menggugat di Peradilan Tata Usaha Negara telah ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa "*Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara*", dan penggalan penjelasan dari Pasal tersebut menyebutkan "*..... Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat .....*";-----

*Halaman 43 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 55 beserta penjelasannya adalah bagi pihak yang namanya tersebut dalam keputusan tata usaha negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, akan tetapi apabila seseorang tidak ditujukan langsung oleh surat keputusan yang digugat maka merujuk kepada Putusan MA yang kaidah hukumnya dapat digunakan sebagai dasar hukum dalam menghitung tenggang waktu bagi pihak ketiga, yaitu kaidah hukum Putusan Perkara Nomor 41 K/TUN/1994, tanggal 10 November 1994 dan Putusan Perkara Nomor 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002, jo SEMA R.I. Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, pada angka V point 3 ditetapkan bahwa "*Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu keputusan tata usaha negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tersebut dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan Tata Usaha Negara tersebut*"; -----

Menimbang, bahwa keputusan tata usaha negara yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan pembatalan atau dinyatakan tidak sah oleh Penggugat adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1809/Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, terbit tanggal 22 Desember 2014, Surat Ukur No. 3318/Ungasan/ 2004 tanggal 15-4-2004 luas 8000 M<sup>2</sup>, atas nama PT. Garuda Bali Kencana (*Vide* Bukti T-1 = Bukti T II INT-1). Dengan demikian, Penggugat bukanlah pihak yang dituju secara langsung oleh Keputusan tata usaha negara *a quo*;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati objek sengketa *a quo* sebagaimana disebutkan diatas jelas kedudukan Penggugat

*Halaman 44 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah bukan pihak yang dituju secara langsung oleh surat keputusan objek sengketa atau dengan kata lain kedudukan Penggugat adalah sebagai pihak ke-3 yang kepentingannya terkait dengan surat keputusan objek sengketa, dengan demikian merujuk kepada kaidah hukum putusan MA dan Surat Edaran MA yang telah diuraikan di atas, maka penghitungan tenggang waktu bagi Penggugat dalam sengketa ini akan ditentukan secara kasuistis sejak saat Penggugat "merasa dirugikan" dan "mengetahui" adanya objek sengketa dengan terlebih dahulu menilai dan mempelajari fakta-fakta hukum yang relevan untuk dijadikan dasar penghitungan tenggang waktu menggugat adalah sebagai berikut; -----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan mengetahui adanya objek sengketa yaitu:-----

- Bahwa pengajuan gugatan Penggugat masih dalam batas tenggang waktu 90 hari kerja sejak keputusan penolakan tergugat atas upaya administrasi diterima oleh Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 5 Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif;-----
- Bahwa Penggugat telah menempuh upaya administratif keberatan sebelum mengajukan gugatan sebagaimana ketentuan pasal 2 Perma Nomor 6 tahun 2018 yaitu tanggal 14 Februari 2019, kemudian dijawab dengan surat keputusan penolakan atas upaya administratif tersebut oleh tergugat dengan surat tertanggal 25 Februari 2019, namun baru diterima oleh Penggugat tanggal 9 Maret 2019, dan kemudian Penggugat mengajukan banding administratif atas putusan itu tanggal 11 April 2019, setelah menempuh upaya administratif yaitu keberatan dan banding administratif kemudian Penggugat mengajukan gugatan tanggal 30 April 2019, jika dihitung jangka waktu antara Penggugat menerima surat keputusan penolakan atas upaya administratif dari Tergugat sampai

*Halaman 45 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan pengajuan gugatan adalah 36 hari kerja, maka telah sesuai dengan batas tenggang waktu 90 hari kerja sebagaimana ketentuan pasal 5 Perma nomor 6 tahun 2018 ;-----

- Bahwa juga berdasarkan surat edaran Mahkamah Agung RI nomor 2 tahun 1991 tanggal 9 Juli 1991 tentang petunjuk pelaksanaan beberapa ketentuan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara secara kasuistis, gugatan Penggugat juga masih dalam tenggang waktu sejak kepentingan Penggugat merasa dirugikan dengan adanya surat penolakan dari pihak Tergugat;-----

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi di dalam eksepsinya membantah dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat mengetahui objek sengketa jauh sebelumnya atau setidaknya tidaknya lebih dari 90 (Sembilan puluh) hari yaitu sebagai berikut:

- Bahwa Hak Guna Bangunan No.1809/Desa Ungasan, Luas 8.000 m<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 15-04-2004, no.3318/ungasan/2004, tercatat atas nama PT.Garuda Bali Kencana terbit tanggal 22 Desember 2014 yang berasal dari Hak Milik No.6660/Desa Ungasan, Luas 8.000 m<sup>2</sup>, surat ukur tanggal 15-04-2004, no. 3318/ungasan/2004, tercatat atas nama I Made Botah terbit tanggal 30 April 2004 sedangkan Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata usaha Negara Denpasar tanggal 30-04-2019 sehingga gugatan Penggugat telah lampau waktu (Vide jawaban Tergugat halaman 2 s/d 3);-----
- Bahwa Penggugat telah mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan dengan adanya keputusan yang menjadi objek sengketa sebagaimana yang dimaksud pada tahun 2016 berdasarkan laporan polisi pada Direktorat Reserse Kriminal umum Polda Bali, hal mana Tergugat II Intervensi mendapat panggilan dari Direktorat Reserse Kriminal Umum polda Bali Tanggal 23 Maret 2016;-----

*Halaman 46 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian Penggugat telah mengetahui terbitnya sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1809/Desa Ungasan setidaknya sejak tanggal 23 Maret 2016, sedangkan gugatan Tata Usaha Negara ini didaftarkan di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tanggal 30 April 2019, sehingga konsekuensi hukum terkait waktu 90 (Sembilan puluh) hari dalam mengajukan gugatan sebagaimana yang ditentukan secara limitatif oleh Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara telah terlewati (Vide Jawaban Tergugat II Intervensi Halaman 4);-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan meneliti sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan para pihak di persidangan sebagai berikut : -

1. Surat Nomor: B/2994/IV/2016/Dit Reskrimum, tanggal 11 April 2016 perihal: Permintaan pemblokiran SHGB No. 1809/Desa Ungasan, luas 8.000 m<sup>2</sup> an. PT. Garuda Bali Kencana yang berkedudukan di Kabupaten Badung, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung; (vide bukti T-7); sesuai pada kronologis angka 2 huruf d, e dan g yaitu:-----
  - d. Menindaklanjuti permohonan penerbitan sertifikat hak milik tersebut kemudian Iwan Tahir menyuruh karyawannya a.n Abdul Rahman Faris untuk mengecek perkembangan penerbitan sertifikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, namun dari petugas pertanahan kabupaten Badung mengatakan sertifikat hak milik atas permohonan Iwan tahir belum terbit;-----
  - e. Kemudian diketahui oleh Abdul Rahman Faris terhadap bidang tanah tersebut telah terbit sertifikat atas nama orang lain yaitu SHM nomor 6660/Desa ungasan luas 8.000 m<sup>2</sup> a.n I Made botah, selanjutnya Iwan Tahir menanyakan mengapa bisa terbit sertifikat atas nama orang lain, padahal korban sudah mengajukan permohonan atas sertifikat hak

*Halaman 47 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik ke kantor pertanahan kabupaten Badung sesuai transaksi jual beli dengan I Made Sandi di kantor Notaris I Ketut Rames Iswara,SH;-----

g. Dari Hasil Penyidikan diketahui bahwa I Made Sandi memiliki sebidang tanah yang terletak di ungasan sesuai pipil 174, persil 21, kelas II Luas 11.750 m<sup>2</sup> an. I Runta (orang tua I Made Sandi) dan sekarang telah beralih hak menjadi SHGB No 1809 an. PT. Garuda Bali Kencana, sementara menurut pelapor (Iwan Tahir) bidang tanah tersebut telah dibeli dari I Made Sandi sesuai akta jual beli nomor: 87/2000 tanggal 4 Maret 2000;-----

2. Surat Tanda Bukti Lapor Nomor: TBL/308/VIII/2018/SPKT POLDA BALI tanggal 9 Agustus 2018, dimana yang melaporkan Sujanto Utomo sedangkan terlapor Iwan Tahir, mengenai tindak pidana menempati tanah tanpa ijin, tempat kejadian Tanah Milik PT.Garuda Bali Kencana Desa Ungasan, Kecamatan Kuta selatan, Kabupaten Badung (vide bukti T II Int - 6);-----

3. Surat Nomor: B/197/XI/RES.1.11/2018/Ditreskrimum tanggal 15 Nopember 2018 perihal: pemberitahuan dimulainya penyidikan dari Direktur Reskrimum Polda Bali, ditujukan kepada Kepala Kejaksaan Tinggi Bali berdasarkan hasil penyidikan tindak pidana "menempati tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah", dengan cara mendirikan bangunan semi permanen dan menempatkan orang untuk menjaga tanah yang diakui miliknya sedangkan tanah yang ditempati tersebut milik PT.Garuda Bali Kencana sesuai SHGB No.1809 tanggal 22 Desember 2014, yang berlokasi di Desa Ungasan, kecamatan kuta selatan, Kabupaten Badung, oleh Tersangka yaitu Iwan Tahir,(vide bukti T II Int-7);-----

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 6 Agustus 2019 Penggugat mengajukan saksi yang bernama Yance Mandagi dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya menjelaskan bahwa:---

*Halaman 48 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah mendengar ada laporan polisi tetapi tidak tahu masalahnya apa, siapa yang melapor dan dilaporkan;-----
- Saksi pernah dipanggil dan dimintai keterangan sebagai saksi oleh Polda Bali pada tahun 2018;-----
- Saksi dimintai keterangan oleh polisi, dimana siapa yang menyuruh tinggal di tanah objek sengketa, bahkan ada beberapa polisi yang sering datang ke tanah objek sengketa hanya sekedar untuk berbincang-bincang;-----  
(Vide berita acara persidangan tanggal 6 Agustus 2019);-----

Menimbang, setelah mencermati dalil para pihak, bukti maupun saksi di persidangan diperoleh fakta hukum sebagai berikut : -----

Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa *a quo* yaitu sejak 11 April 2016 sesuai surat Nomor: B/2994/IV/2016/Dit Reskrimum, perihal: Permintaan Pemblokiran SHGB No. 1809/Desa Ungasan, luas 8.000 m<sup>2</sup> an. PT. Garuda Bali Kencana yang berkedudukan di Kabupaten Badung (Vide bukti T-7), tindak lanjut dari Laporan Polisi Nomor : LP/357/X/2011/BALI/Dit Reskrimum, tanggal 5 Oktober 2011 dan surat perintah penyidikan Nomor : Sp.Sidik/1094/XII/2015/Dit Reskrimum, tanggal 21 Desember 2015, dan sejak saat itu Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa *a quo*;-----

Menimbang, bahwa Objek sengketa *a quo* terbit sebelum berlakunya Perma Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administrasi dan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, maka sengketa *a quo* tidak perlu menempuh upaya administrasi sebagaimana upaya administrasi keberatan dan banding yang telah dilakukan oleh Penggugat (vide bukti P-9 dan P-11) namun dapat langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

Halaman 49 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat sebagai pihak yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dihitung secara kasuistis sejak saat Penggugat merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya objek sengketa a quo yaitu sejak tanggal 11 April 2016, oleh karena itu gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 30 April 2019 telah melampaui tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum mengenai Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, sehingga Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat telah lewat waktu beralasan hukum untuk dinyatakan diterima, oleh karenanya eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi selebihnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan; -----

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

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat telah lewat waktu beralasan hukum dan dinyatakan diterima, maka terhadap pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi dinyatakan diterima, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);-----

*Halaman 50 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara oleh karena Penggugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;-----

Menimbang, bahwa dalam proses penyelesaian sengketa *in litis*, Majelis Hakim berpedoman pada ketentuan pasal 100 *juncto* pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan permasalahan hukum sengketa *in litis*, sedangkan terhadap bukti-bukti irelevan dengan sengketa *in litis* tidak dipertimbangkan, namun tetap terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;-----

Mengingat, ketentuan pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;-----

## M E N G A D I L I :

- I. **DALAM EKSEPSI :** -----
  - Menerima Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengenai Gugatan Penggugat telah lewat waktu; -----
- II. **DALAM POKOK PERKARA :** -----
  - Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;-----

Halaman 51 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.

3.407.000,- (tiga juta empat ratus tujuh ribu rupiah); -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa Tanggal 10 September 2019 oleh kami **I GEDE EKA PUTRA SUARTANA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **EUIS RIYANTI, S.H., M.H.**, dan **DIANA YUSTIKASARI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut dibacakan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 17 September 2019 oleh Majelis Hakim tersebut di atas, dengan dibantu oleh **I NYOMAN SUJANA, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat dan Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi ; -----

HAKIM KETUA MAJELIS

HAKIM ANGGOTA

**I GEDE EKA PUTRA SUARTANA, S.H.,M.H.**  
**EUIS RIYANTI, S.H.,M.H.**

**DIANA YUSTIKASARI, S.H.**  
Panitera Pengganti

**I NYOMAN SUJANA, S.H.**

Perincian Biaya Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.

1. Pendaftaran Gugatan .....	Rp. 30.000,-
2. ATK .....	Rp. 200.000,-
3. Biaya Panggilan .....	Rp. 90.000,-
4. PNPB Panggilan .....	Rp. 30.000,-
5. Biaya Sumpah .....	Rp. 25.000,-
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 3.000.000,-
7. Leges .....	Rp. 10.000,-
8. Redaksi .....	Rp. 10.000,-
9. Meterai .....	Rp. 12.000,-

Jumlah Rp. 3.407.000,-  
(Tiga juta empat ratus tujuh ribu rupiah)

Halaman 52 dari 52 halaman Putusan Perkara Nomor : 12/G/2019/PTUN.Dps.