



PUTUSAN
NOMOR 24/G/2024/PTUN.DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA DENPASAR

memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara tata usaha negara dalam tingkat pertama dengan acara biasa yang diselenggarakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan sebagai berikut dalam sengketa antara:

PT LEMBAH TANAHLOT PERMAI, Suatu Perseroan Berbadan Hukum Negara Republik Indonesia yang berkedudukan di Jl. Pantai Nyanyi, Banjar Nyanyi, Kelurahan Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, yang didirikan berdasarkan Akta Pendirian Nomor 24 Tanggal 18 Juli 1990 dengan surat Keputusan Menteri Kehakiman Nomor. 02-6678.HT.01.01.TH.90 Tanggal 24 Desember 1990 dibuat dihadapan **JENNY WIJAYA** yang merupakan dari Notaris Pengganti **WINARTI LUKMAN-WIDJAJA, SH**, di Jakarta yang selanjutnya diubah dengan Akta Pendirian Nomor 40 Tanggal 14 November 2019 dengan daftar perseroan Nomor. AHU-0232038.AH.01.11 Tahun 2019 yang dibuat dihadapan **ILMIAWAN DEKRIT SUPATMO, SH.,MH**, Notaris di Jakarta dan terakhir diubah dengan Akta Nomor 02 Tanggal 13 Mei 2022 yang dibuat dihadapan **I PUTU INDRA MANDHALA PUTRA, SH.,MKn** Notaris di Kabupaten Karangasem dan telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagaimana tersebut dalam Surat Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : **AHU-AH.01.09-0013274** tahun 2022 tanggal 18 Mei 2022. dalam hal ini bertindak dan diwakili oleh **MADE ARIANI SISWANTO**, Warga Negara Indonesia, bertempat di Jalan Hayam Wuruk No. 155, Dusun Tanjung Bungkak Kaja, Desa Sumerta Kelod, Kecamatan

Halaman 1 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/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

Denpasar Timur, Kota Denpasar, pekerjaan Direktur Utama **PT LEMBAH TANAHLOT PERMAI**;

Dalam hal ini telah memberikan kuasa khusus kepada:

1. AGUS SAMIJAYA, S.H., M.H.;
2. MICHAEL ANTONY WIRASASMITA, S.H., M.H.;
3. ILHAM HERMANA, S.H.;
4. SI PUTU HENDRA PRATAMA, S.H.;
5. WAHYU SUWENA PUTRI, S.H, M.H.;

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia dan pekerjaan sebagai Advokat yang seluruhnya berkantor pada kantor Hukum **"ASA LAW FIRM"** yang beralamat di Jalan Kapten Cok Agung Tresna No. 49 Renon - Denpasar. e-mail : agusasalawfirm@gmail.com. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Juli 2024 bertindak untuk dan atas nama serta mewakili klien kami;

Penggugat;

Lawan

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TABANAN,
Tempat Kedudukan di Jalan Jl. P. Seribu No.16, Dauh Peken,
Kec. Tabanan, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali.

Dalam hal ini telah memberikan Kuasa Khusus kepada:

- | | |
|---------|--|
| 1. Nama | : I Gusti Ngurah Gede Darma Arta, S.SiT., M.H; |
| Jabatan | : Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa; |
| 2. Nama | : I Made Suardika, S.H; |
| Jabatan | : Penata Pertanahan Pertama ; |
| 3. Nama | : Anak Agung Ayu Nadia Andina Putri, S.H; |
| Jabatan | : Analis Hukum Pertanahan ; |
| 4. Nama | : Yolana Regga Eldika, S.E; |
| Jabatan | : Operator Komputer (Pegawai |

Halaman 2 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Pemerintahan Non Pegawai Negeri)

5. Nama : I Made Ari Sanjaya, S.H;
Jabatan : Asisten Pengadministrasi Umum pada
Seksi Pengendalian dan Penanganan
Sengketa (Pegawai Pemerintahan Non
Pegawai Negeri);

Semuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan
Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan Pegawai Pemerintah Non
Pegawai Negeri (PPNPN) pada Kantor Pertanahan Kabupaten
Tabanan, beralamat di Jalan Pulau Seribu, No. 16, Tabanan,
domisili eletronik: tabananpps@gmail.com. Berdasarkan Surat
Kuasa Khusus Nomor: 5135/SKu.51-02.MP.02.02/VIII/2024.,
tanggal 06 Agustus 2024;

Tergugat;

Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut, telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 24/PEN-DIS/2024/PTUN.DPS, tanggal 8 Agustus 2024, tentang Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 24/PEN-MH/2024/PTUN.DPS., tanggal 8 Agustus 2024, tentang Susunan Majelis Hakim;
3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 24/PEN-PPJSP/2024/PTUN.DPS., tanggal 8 Agustus 2024, tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 24/PEN-PP/2024/PTUN.DPS, tanggal 8 Agustus 2024, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 24/PEN-HS/2024/PTUN.DPS tanggal 5 September 2024, tentang Penetapan Hari Sidang;

Halaman 3 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



6. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 24/G/2024/PTUN.DPS., tanggal 5 November 2024, tentang Penunjukan Pergantian Panitera Pengganti;
7. Penetapan Nomor: 24/PEN-PU/2024/PTUN.DPS., tanggal 19 November 2024;
8. Berkas perkara dan mendengar keterangan para pihak yang berperkara di persidangan;

DUDUK PERKARA

Penggugat telah mengajukan gugatan tanggal 22 Juli 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 30 Juli 2024, dengan Register Perkara Nomor 24/G/2024/PTUN.DPS., dan telah diperbaiki tanggal 5 September 2024, Penggugat mengemukakan pada pokoknya:

I. Objek Sengketa

Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah:

Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M², atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali;

Yang selanjutnya disebut sebagai Ojek Sengketa;

II. KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa suatu gugatan menurut pasal 54 ayat 1 Undang-undang PTUN No. 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, harus diajukan ke pengadilan yang berwenang yang daerah hukumnya meliputi tempat kedudukan tergugat, yang menurut penjelasan pasal 54 ayat 1 Undang-undang PTUN Nomor 5 Tahun 1986, tempat kedudukan Tergugat adalah tempat kedudukan secara nyata ata tempat kedudukan menurut hukum;
2. Bahwa oleh karena objek sengketa yang dikeluarkan oleh **TERGUGAT** berkedudukan di Tabanan Bali, maka sudah patut

Halaman 4 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Tata Usaha Negara dari **PENGUGAT** diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, karena wilayah hukum dari Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar mencakup juga atas wilayah Kabupaten Tabanan, sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 54 ayat 1 Undang-undang PTUN Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009;

3. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-undang PTUN Nomor 51 Tahun 2009, dengan dikeluarkannya objek sengketa oleh **TERGUGAT** adalah sebagai tindakan hukum Tata Usaha Negara yang menimbulkan akibat hukum bagi **PENGUGAT** yang bersifat Tertulis, Konkret, Individual dan Final dengan uraian sebagai berikut:

- a. Bersifat Tertulis, oleh karena jelas obyek sengketa dibuat tertulis oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, dalam hal ini **TERGUGAT**;
- b. Bersifat Konkret karena dapat terlihat dari obyek yang diterbitkan itu berwujud dan tidak abstrak yaitu dengan adanya Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali;
- c. Bersifat Individual dapat terlihat dari Sertipikat yang telah dikeluarkan atau diterbitkan oleh **TERGUGAT** tidak ditujukan untuk umum, namun ditujukan kepada orang tertentu, yakni objek sengketa aquo in casu diperuntukkan kepada dan tertuju kepada satu individu yakni atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi;

Halaman 5 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/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)



d. Bersifat Final, karena Keputusan objek sengketa tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu baik bersifat horizontal maupun vertikal, yakni penerbitan objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali. merupakan kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan (**TERGUGAT**) dan tidak memerlukan persetujuan dari pejabat lain, serta karenanya telah diterbitkan, sehingga merugikan hak hukum pihak **PENGGUGAT**;

Bahwa dengan demikian dari seluruh uraian **PENGGUGAT** diatas, dengan dikeluarkannya objek sengketa oleh **TERGUGAT** berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi telah menimbulkan akibat hukum yang merugikan **PENGGUGAT** yaitu menyebabkan terjadinya tumpang tindih/overlap dengan tanah milik **PENGGUGAT** sehingga dengan demikian jika dilihat dari segi kewenangan mengadili sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 47 Undang-undang PTUN Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009, secara kompetensi absolut dan relatif adalah menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara khususnya dalam hal ini Pengadilan Tata usaha Negara Denpasar;

III. KEPENTINGAN PENGGUGAT YANG DIRUGIKAN

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 53 ayat 2 Undang-undang PTUN Nomor 5 Tahun 1986 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, bahwa tindakan **TERGUGAT** yang menerbitkan objek sengketa sangatlah bertentangan dengan peraturan perundang-

Halaman 6 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, karena tindakan tersebut menyebabkan tumpang tindih atau overlap kepemilikan tanah diatas tanah milik **PENGUGAT** dengan identitas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor. 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M² tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai yang terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali. dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M², atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dimana diketahui berdasarkan fakta yang terjadi dilapangan diatas tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama **PENGUGAT** dan telah pula **PENGUGAT** kuasai dengan etika baik dan perolahannya telah **PENGUGAT** peroleh dengan cara cara yang baik sebagaimana diatur dalam ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2. Bahwa dengan adanya peristiwa tumpang tindih yang terjadi antara Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 133/Desa Beraban dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban tersebut, maka **PENGUGAT** sebagai pemilik tanah yang sah, telah dirugikan oleh tindakan atau keputusan **TERGUGAT** yang menerbitkan objek sengketa;
3. Bahwa dari seluruh uraian yang telah **PENGUGAT** kemukakan diatas maka dengan demikian **PENGUGAT** memiliki kepentingan untuk melakukan Gugatan Tata Usaha Negara sesuai dengan ketentuan pasal 53 ayat 1 Undang-undang PTUN Nomor 5 Tahun 1986 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar;

Halaman 7 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



IV. TENGGANG WAKTU PENGAJUAN GUGATAN DAN UPAYA ADMINISTRATIF SESUAI DENGAN JANGKA WAKTU MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU:

1. Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 55 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diatur bahwa pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara dapat diajukan dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusannya tata usaha negara tersebut. Berikut kutipan pasal 55 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, diatur bahwa pengajuan Gugatan Tata Usaha Negara:

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan keputusannya Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

2. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 2 Tahun 1991 angka V.3 menyatakan bahwa;

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

3. Bahwa ketentuan jangka waktu pengajuan gugatan tata usaha negara tersebut sejalan dengan Yurisprudensi MARI Nomor 5K/TUN/1992 jo. Yurisprudensi MARI Nomor 41K/TUN/1994 yang menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung dari surat keputusan tata usaha negara, tenggang waktu tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang

Halaman 8 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Peradilan Tata Usaha Negara, dihitung secara kasuistik sejak pihak ketiga merasa dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut”;

Sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor. 3 Tahun 2015 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2015 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, menyatakan bahwa tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari untuk mengajukan gugatan bagi pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang peradilan Tata Usaha Negara, yang semula dihitung “*sejak yang bersangkutan merasa kepentingannya dirugikan oleh keputusan tata usaha negara dan sudah mengetahui adanya keputusan tata usaha negara tersebut*” diubah menjadi dihitung “*sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya*”;

4. Bahwa terkait dengan jangka waktu, sebagaimana seluruh ketentuan peraturan yang telah **PENGUGAT** uraikan diatas dapat **PENGUGAT** jelaskan bahwa **PENGUGAT** baru mengetahui di atas tanah milik **PENGUGAT** tersebut mengalami tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, tercatat atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi, setelah **PENGUGAT** menerima surat jawaban dari **TERGUGAT** dengan surat nomor: IP.01.02/3631-51.02/VII/2023 tanggal 12 Juli 2023 yang telah diterima **PENGUGAT** pada tanggal 24 Juli 2023, dimana pada pokoknya surat tersebut menerangkan bahwa setelah dilakukan pengolahan data, diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor. 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M² tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai yang terletak di Desa Braban, kecamatan

Halaman 9 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali milik **PENGUGAT** telah terjadi overlap atau tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali. (Objek Sengketa);

5. Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Adminitratif, sebelum **PENGUGAT** mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara **PENGUGAT** telah melakukan upaya keberatan administrasi atas tindakan atau keputusan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** yaitu:

- a. surat **PENGUGAT** nomor: 01 / Kbrt – Adm / ASA – LF / VII / 2023 Prihal: **Keberatan**, tertanggal 31 Juli 2023 yang pada pokoknya meminta agar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan mencabut dan/atau membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali yang diterima oleh **TERGUGAT** tanggal 31 Juli 2023;
- b. Surat **PENGUGAT** nomor : 020 / Mhn – SK / ASA – LF / VIII / 2023, Perihal: **Mohon Penetapan / Keputusan**, tertanggal 30 Agustus 2023, yang pada pokoknya menerangkan bahwa oleh karena pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan sama sekali tidak merespon, menjawab atau menyelesaikan “keberatan” yang **PENGUGAT** ajukan, maka bersama surat tersebut kembali **PENGUGAT** meminta kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan menetapkan keputusan untuk

Halaman **10** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



mencabut dan/atau membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, yang diterima oleh **TERGUGAT** tanggal 30 Agustus 2023;

- c. Surat **PENGUGAT** Nomor: 08 / P. Btl SHM / ASA – LF / X / 2023, Perihal: **Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah**, tertanggal 23 Oktober 2023 menerangkan bahwa pada pokoknya bersama dengan surat ini **PENGUGAT** mengajukan permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali yang diterima oleh **TERGUGAT** tanggal 23 Oktober 2023; Namun surat dari **PENGUGAT** tersebut tidak direspon oleh **TERGUGAT** Sehingga selanjutnya Pengugat mengajukan “Permohonan Banding Administrasi kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali”;
- d. Surat **PENGUGAT** Nomor 01 / BNDG – ADM / ASA – LF / IV / 2024, yang diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali perihal: **Banding Administrasi**, tertanggal 3 April 2024 menerangkan bahwa pada pokoknya bersama dengan surat ini **PENGUGAT** mengajukan Banding kepada atasan pejabat yaitu Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Bali untuk dapat segera mengeluarkan keputusan untuk mencabut dan/atau membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur

Halaman 11 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali yang diterima oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 3 April 2024;

e. Surat **PENGUGAT** Nomor 01 / Mhn – Infmsi / ASA – LF / V / 2024 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali perihal : **Mohon Informasi** tertanggal 6 Mei 2024 menerangkan bahwa pada pokoknya bersama dengan surat ini **PENGUGAT** mohon Informasi kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali SEKALIGUS MOHON UNTUK MENANGGAPI surat PENGUGAT Nomor 01 / BNDG – ADM / ASA – LF / IV / 2024, Perihal Banding Administrasi yang pada intinya memohon kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali untuk dapat segera mengeluarkan keputusan untuk mencabut dan/atau membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali yang diterima oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 6 Mei 2024;

6. Bahwa dari segala Upaya Administratif yang telah **PENGUGAT** tujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan (**TERGUGAT**) dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali sampai dengan diajukannya Gugatan ini, baik **TERGUGAT** maupun Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tidak pernah memberi jawaban yang bersifat Ketetapan dan atau Keputusan terkait dengan Surat Keberatan Administrasi dan atau Banding Administrasi yang

Halaman 12 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



PENGUGAT ajukan, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 75 jo Pasal 78 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan jo Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan. Sehingga setelah menempuh Upaya Administratif sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma 6/2018 yaitu melalui surat yang **PENGUGAT** kirimkan sesuai dengan surat Nomor : 01 / Kbrt – Adm / ASA – LF / VII / 2023 Prihal : **Keberatan**, tertanggal 31 Juli 2023, yang diterima oleh **TERGUGAT** tanggal 31 Juli 2023, sampai dengan surat terakhir **PENGUGAT** kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali melalui surat Nomor : 01 / Mhn – Infmsi / ASA – LF / V / 2024, perihal : Mohon Informasi, SEKALIGUS MOHON UNTUK MENANGGAPI surat **PENGUGAT** Nomor 01 / BNDG – ADM / ASA – LF / IV / 2024, Perihal Banding Administrasi, tertanggal 6 Mei 2024, yang diterima Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 6 Mei 2024 tersebut tidak pernah dijawab oleh **TERGUGAT** maupun oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari kerja yang jatuh tempo pada tanggal 21 Mei 2024;

7. Bahwa upaya keberatan administratif **PENGUGAT** kepada **TERGUGAT** dan upaya Banding administratif kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali yang tidak ditindak lanjuti dan diputuskan / ditetapkan oleh **TERGUGAT** I maupun oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, padahal berdasarkan ketentuan Perundang-undangan badan dan atau pejabat pemerintahan wajib menetapkan keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja sejak berakhirnya tenggang waktu keberatan dan banding administratif yang mana hal ini telah sesuai dengan ketentuan pasal 77 ayat (7) jo pasal 78 ayat (6) Undang-undang

Halaman **13** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, dimana badan dan/atau pejabat pemerintahan wajib menetapkan keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja untuk melaksanakan upaya keberatan dan banding administratif sebagaimana melalui surat keberatan dan banding administratif dari **PENGGUGAT** yang jatuh tempo pada tanggal 29 Mei 2024;

8. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya upaya keberatan dan banding administratif oleh **TERGUGAT** dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali maka sangat beralasan dan sudah tepat bagi **PENGGUGAT** untuk mengajukan Gugatan a quo dimana **PENGGUGAT** telah mengajukan Gugatan a quo pada tanggal 30 Juli 2024, sehingga dengan demikian terkait dengan tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 5 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah Menempuh Upaya Administrasi dan berdasarkan pada ketentuan pasal 55 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka sudah patut Gugatan dari **PENGGUGAT** untuk diterima;

V. DASAR-DASAR DIAJUKANNYA GUGATAN INI ADALAH SEBAGAI BERIKUT:

1. Bahwa permasalahan ini bermula dan berawal dari **PENGGUGAT** sebagai pemilik sah atas tanah sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor. 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai yang terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali dengan perolehan hak atas tanah sebagai berikut:
 - a. Bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik sah tanah seluas 14.210 M² sebagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 133/Desa Beraban, Gambar Situasi No. 2668/1995 tanggal 29

Halaman **14** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 1995 yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali melalui perolehan hak berdasarkan atas adanya : “Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 1 Maret 1996 No. SK.18/HGB/BPN/B/Tbn/1996” dimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No.133/Desa Beraban tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai tersebut berasal dari penggabungan beberapa objek tanah sebagai berikut:

- Tanah dengan Pipil No. 1753, Persil No. 213, Klas IV.
- Tanah dengan Pipil No. 2204, Persil No. 184, Klas IV.
- Tanah Hak Milik No. 2685, GS No. 4765/1988.
- Tanah Hak Milik No. 2704, GS No. 4764/1988.

- b. Bahwa terhadap objek tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor. 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai yang terletak di Desa Braban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, telah **PENGUGAT** peroleh dengan prosedur dan telah terbit sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sampai saat ini terhadap objek tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 133/Desa Beraban, **PENGUGAT** kuasai dengan itikad baik;
- c. Bahwa terhadap objek tanah dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor. 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai telah **PENGUGAT** kuasai dengan etikad baik secara berturut-turut sejak Tahun 1996 sampai dengan saat ini;
- d. Bahwa kemudian sekiranya pada tahun 2023, **PENGUGAT** hendak merencanakan pemanfaatan lahan guna kepentingan pembangunan, namun **PENGUGAT** sangat terkejut karena diketahui antara Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.

Halaman 15 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS

Disclaimer

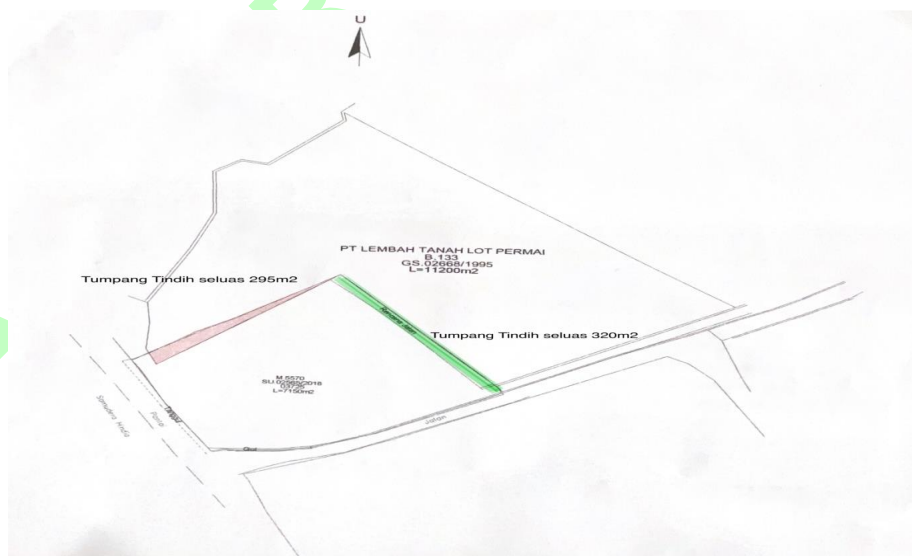
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan 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)



133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor. 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai (**PENGUGAT**) dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 5570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Braban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali mengalami **Tumpang Tindih** hal tersebut **PENGUGAT** ketahui saat **PENGUGAT** mengajukan permohonan pengukuran ulang kepada **TERGUGAT**, dan dijawab oleh **TERGUGAT** bahwa antara SHGB milik **PENGUGAT** dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 5570/Desa Beraban mengalami tumpang tindih;

- e. Bahwa oleh karena telah terjadi tumpang tindih tersebut **PENGUGAT** sebagai pemilik sah dari sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 133/Desa Beraban yang merasa dirugikan dengan adanya keputusan yang dikeluarkan oleh **TERGUGAT** dengan cara menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 5570/Desa Beraban atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi tersebut, **PENGUGAT** mengajukan keberatan kepada pihak **TERGUGAT** untuk mencabut dan/atau membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 5570/Desa Beraban atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi.
- f. Bahwa kemudian berdasarkan data yang diperoleh dari **TERGUGAT** terkait dengan tumpang tindih yang terjadi antara sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 133/Desa Beraban dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 5570/Desa Beraban atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi, diperoleh gambar sketsa bidang objek tanah sebagai berikut:

Halaman 16 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Bahwa dari uraian Gambar Sketsa diatas, Nampak terhadap bidang yang **diarsir warna hijau** dan **warna merah** adalah merupakan bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor. 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai yang mengalami tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 5570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi, sehingga jika diuraikan posisi sertipikat yang mengalami tumpang tindih seperti bidang yang **diarsir warna hijau dan warna merah**, masing-masing adalah, untuk bidang yang diarsir warna hijau seluas 320 M² dan bidang yang diarsir warna merah seluas 295 M²;

- g. Bahwa kemudian lebih lanjut dalam hal kaitannya dengan Tumpang Tindih antara Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 133/Desa Beraban, Gambar Situasi No. 2668/1995 tanggal

Halaman **17** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



29 Mei 1995 tercatat atas nama PT Lembah Tanahlot Permai (**PENGGUGAT**) dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 5570/Desa Baraban , Surat Ukur No. 02565/2018 terdaftar atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi, menurut ketentuan Pasal 18 ayat (1), (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, guna keperluan penetapan batas bidang tanah sehubungan dengan pendaftaran tanah tersebut maka diperlukan persetujuan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan dengan pihak lainnya, adapun kutipan pasal 18 ayat (1), (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:

Pasal 18

- (1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Pantian Adjudikasi dan pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadic, berdasarkan penunjukkan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Adjudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;

Halaman **18** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



(4) persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan;

- h. Bahwa lebih lanjut atas ketentuan pasal 18 (1), (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tersebut, berdasarkan fakta yang terjadi di lapangan, **TERGUGAT** dalam penetapan batas atas tanah dalam rangka pendaftaran tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M², atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi, **TERGUGAT** sama sekali tidak pernah melibatkan **PENGUGAT** sebagai pihak pemegang hak atas tanah yang berbatasan dengan tanah milik Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 5570/Desa Baraban terdaftar atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi sebagaimana diamanatkan dalam ketentuan pasal 18 (1), (3) dan ayat (4) Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Hal ini sejalan pula dengan ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional pasal 19 ayat (1) huruf b yang mengatur bahwa "Pemegang hak atas bidang tanah yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau yang surat uku/gambar situasinya sudah tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dan pihak yang menguasai bidang tanah yang bersangkutan, dalam pendaftaran tanah secara sistematis, diwajibkan menunjukkan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan dan apabila sudah ada kesepakatan mengenai batas tersebut dengan pemegang

Halaman 19 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



hak atas bidang tanah yang berbatasan, memasang tanda-tanda batasnya;

- i. Bahwa akibat perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** dalam penetapan batas atas tanah dalam rangka pendaftaran tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M², atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi yang tidak melibatkan **PENGUGAT** sebagai pihak pemegang hak atas tanah yang berbatasan dengan tanah milik Lea Maria Hendartini Setyobudi tersebut, telah mengakibatkan terjadinya **Tumpang Tindih** sehingga dengan demikian sangat jelas dan terang oleh karena **TERGUGAT** tidak melaksanakan prosedur yang benar dalam rangka proses pengukuran dan penetapan batas tanah sebagaimana yang diamanatkan dalam undang-undang, mengakibatkan **PENGUGAT** mengalami kerugian atas keputusan atau tindakan yang dilakukan oleh **TERGUGAT**;
- j. Bahwa oleh karena telah terjadi tumpang tindih antara Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 133/Desa Beraban atas nama PT. Tanah Lot Permai (**PENGUGAT**) dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 5570/Desa Baraban, Surat Ukur No. 02565/2018 terdaftar atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi, maka atas dasar keadaan tersebut **PENGUGAT** jadikan dasar untuk Mengajukan Keberatan dan Upaya Administrasi kepada **TERGUGAT** dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali untuk dapat membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 5570/Desa Baraban, Surat Ukur No. 02565/2018 terdaftar atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi yang disebabkan karena Cacat Administrasi dan/atau Cacat Yuridis;
- k. Bahwa terkait dengan kewenangan, tata cara dan syarat Pembatalan Produk Hukum Karena Cacat Administrasi dan/atau

Halaman **20** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cacat Yuridis dapat diperoleh melalui penelusuran terhadap kaedah atau norma sebagaimana yang diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, menentukan dalam BAB V, PEMBATALAN PRODUK HUKUM, Bagian Kesatu, Umum Pasal 29 ayat (1) huruf a menyebutkan bahwa Pembatalan Produk Hukum dilakukan oleh Pejabat yang berwenang karena “Cacat administrasi dan/atau cacat yuridis;”

- I. Bahwa terkait dengan Pembatalan Produk karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 ayat (1) huruf a diatur didalam ketentuan **Pasal 35** yaitu salah satu unsurnya adalah “Kesalahan Dalam Proses/Prosedur Pengukuran dan Tumpang Tindih Hak Atas Tanah”;
- m. Bahwa walaupun **PENGGUGAT** telah melakukan upaya Keberatan dan Upaya Banding Administrasi namun **TERGUGAT** dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tidak juga segera melakukan tindakan sebagaimana surat Permohonan **PENGGUGAT** sehingga Kepentingan **PENGGUGAT** Berpotensi Untuk Dirugikan, oleh karena sikap atau keputusan **TERGUGAT** dalam penerbitan Objek sengketa yang telah cacat administrative dan cacat yuridis;
- n. Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas, **Terbukti** terkait dengan penerbitan Objek Sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M², atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Braban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali terbukti telah mengalami CACAT ADMINISTRASI dan/atau CACAT YURIDIS sehingga haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk diberlakukan dalam bentuk apapun juga;

Halaman **21** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/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)



- o. Bahwa lebih dari itu terhadap keputusan **TERGUGAT** dengan penerbitan Objek Sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M², atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Braban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali bila diukur dari Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, jelas keputusan TERGUGAT tersebut TIDAK memenuhi ketentuan Pasal 52 ayat (1) huruf b dan c:

Pasal 52

- (1) Syarat sahnya keputusan meliputi:

- a. Ditetapkan oleh pejabat yang berwenang;
- b. **Dibuat sesuai prosedur;** dan
- c. **Substansi yang sesuai dengan obyek keputusan.**

Bahwa fakta hukum membuktikan, penerbitan objek Sengketa oleh **TERGUGAT** tersebut **tidak sesuai prosedur** dan substansinya jelas tidak sesuai dengan obyek keputusan;

- p. Bahwa tindakan **TERGUGAT** yang telah melakukan Pengukuran tanah serta melakukan penetapan batas tanah milik Lea Maria Hendartini Setyobudi yang berujung pada diterbitkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M², atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi, tanpa melibatkan **PENGGUGAT** sebagai pihak yang memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah milik Lea Maria Hendartini Setyobudi tersebut padahal diatas tanah yang diukur dan ditetapkan batasnya oleh **TERGUGAT** tersebut telah terdapat Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor. 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M² tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai **PENGGUGAT** adalah

Halaman **22** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



merupakan Tindakan yang bertentangan dengan Asas asas Umum Pemerintahan yang Baik (**AUPB**) sebagaimana diatur didalam ketentuan pasal 3 UU No.28 tahun 1999 jo. Pasal 86 jo.UU No.9 tahun 2004 tentang Perubahan UU No. 5 tahun 1986 jo. UU No.51 tahun 2009 tentang perubahan UU No. 9 tahun 2004 yaitu:

Asas Kepastian Hukum;

Asas Profesionalitas;

Ad.1 Asas Kepastian hukum, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepatutan dan keadilan. Asas kepastian hukum ini bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum terhadap produk-produk putusan Badan Tata Usaha Negara yang telah diputuskan, artinya produk Putusan Badan TUN tersebut memberikan kepastian kepada subyek hukum yang telah diberikan putusan sebelumnya. Namun *in casu* dengan diterbitkannya putusan Badan TUN diatas putusan badan TUN yang telah terbit sebelumnya tentu telah mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum bagi subyek hukum yang telah menerima putusan badan TUN tersebut. Terkecuali putusan yang lebih dulu terbit tersebut mengandung cacat administrasi dan atau cacat yuridis. Karena pada prinsipnya setiap Keputusan TUN harus dianggap benar (*het Vermoeden van rechtmatigheid presumtio justea causa*).

Asas ini bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum yang erat kaitanya dengan kepercayaan hukum Masyarakat. Asas kepastian hukum bertujuan untuk mencegah ditariknya Keputusan TUN atau mengubahnya dengan Keputusan TUN yang baru yang dapat menimbulkan kerugian bagi yang berkepentingan yang telah menerima putusan dari Badan TUN sebelumnya tersebut;

Ad.2. Asas Profesionalitas, asas ini sangat erat kaitanya dengan kewajiban bertindak cermat, teliti dan kehati-hatian bagi

Halaman 23 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Badan TUN yang harus mengandalkan keahlian dan profesionalitas yang berdasarkan pada kode etik dan peraturan perundang-undangan dalam mengambil putusan TUN. Sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi Masyarakat (subyek hukum) sebagai dampak dari adanya Tindakan yang tidak cermat, tidak teliti dan tidak hati hati dalam membuat Keputusan TUN. Kecermatan, ketelitian, kehati-hatian tersebut khususnya terkait dengan aspek data-data dan fakta yang relevan sebagai bahan pertimbangan dalam mengambil Keputusan TUN;

Diterbitkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi **dias atas sebagaian tanah** Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor. 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai (**PENGGUGAT**) adalah sebuah Tindakan atau perbuatan yang jelas telah melanggar asas Profesionalitas;

- q. Bahwa atas dasar fakta hukum tersebut, maka berdasarkan pasal 56 ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, keputusan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 52 Ayat (1) huruf b dan c merupakan keputusan yang cacat dan harus batal atau dibatalkan;
- r. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas **PENGGUGAT** telah mengajukan permohonan untuk membatalkan dan/atau mencabut Sertipikat Hak Milik (SHM). 5570/Desa Beraban, Surat Ukur No. 02565/2018 terdaftar atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi yang terbukti CACAT ADMINISTRASI dan/atau CACAT YURIDIS, namun sampai dengan Gugatan ini diajukan, **TERGUGAT** dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali

Halaman **24** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



tidak menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sebagaimana yang dimohonkan tersebut, dan juga tidak memberikan jawaban apapun baik secara lisan maupun tertulis;

- s. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (3) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan sebagaimana telah diubah ke Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menjadi Undang-undang bagian kedua Administrasi Pemerintahan Pasal 175: *"Apabila dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yaitu 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permohonan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, maka permohonan tersebut dianggap dikabulkan secara hukum;*
- t. Bahwa sikap **TERGUGAT** dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali yang tidak segera memberikan jawaban atas Permohonan **PENGGUGAT** tersebut, meskipun telah *lewat 5 (lima) hari kerja, dapat dimaknai telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang isinya mengabulkan Permohonan PENGGUGAT (fiktif positif);*
- u. Bahwa **TERGUGAT** dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali mempunyai kewajiban untuk menjawab Permohonan **PENGGUGAT** dan sekaligus membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi yang diterbitkannya sendiri, hal ini sejalan dengan **asas a contrarius actus** serta ketentuan pasal 64 ayat (3) huruf a Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang menentukan : Keputusan pencabutan

Halaman **25** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan : **a. oleh pejabat pemerintahan yang menetapkan keputusan;**

v. Bahwa Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan mempunyai kewajiban menyelenggarakan administrasi pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB) sebagaimana ditentukan dalam ketentuan pasal 7 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan yang ditentukan sebagai berikut:

- (1) Pejabat pemerintahan berkewajiban untuk menyelenggarakan Administrasi pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintahan, dan AUPB.
- (2) Pejabat pemerintahan memiliki kewajiban:
 - a. Membuat keputusan dan/atau tindakan sesuai dengan kewenangannya;
 - b. Mematuhi AUPB dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. Mematuhi persyaratan dan prosedur pembuatan keputusan dan/atau Tindakan;

w. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2014, dan guna memperoleh putusan atas permohonan PENGUGAT, maka diajukanlah Gugatan ini melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dan oleh karenanya sudah sepatutnya permohonan ini dinyatakan diterima;

x. Bahwa selain hal tersebut diatas tindakan **TERGUGAT** dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali yang tidak segera menanggapi dan memberikan jawaban atas Permohonan yang **PENGUGAT** ajukan tersebut, sampai dengan diajukannya Gugatan a quo, jelas bertentangan dan melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik diantaranya;

Halaman **26** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



A. Melanggar ASAS KEPASTIAN HUKUM

Bahwa yang dipermasalahkan dalam Perkara ini adalah tidak segera dilakukannya pembatalan terhadap keputusan penerbitan tanah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali yang terbukti CACAT ADMINISTRASI dan/atau CACAT YURIDIS akibat dari Tumpang Tindih dan Proses/Prosedur Pengukuran yang tidak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga berdampak terhadap Sertifikat hak Guna Bangunan No. 133/Desa Braban tercatat atas nama PT Lembah Tanahlot Permai (PENGGUGAT) yang sesuai dengan hasil pengukuran tanah tahun 1995 dengan Gambar Situasi No. 2668/1995 tanggal 29 Mei 1995 adalah batas yang sebenarnya;

Bahwa dengan demikian Tindakan **TERGUGAT** dan **Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali** tersebut merupakan perbuatan yang melanggar **ASAS LEGALITAS** sebagai asas dasar berlakunya peraturan perundang-undangan dan keadilan, hal tersebut jelas menimbulkan **KETIDAKPASTIAN HUKUM**;

B. Melanggar ASAS TERTIB PENYELENGGARAAN NEGARA

Bahwa terhadap tanah milik **PENGGUGAT** yang telah diterbitkan sertifikat yaitu atas tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor. 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai yang terletak di Desa Braban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali. Yang di peroleh berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah

Halaman 27 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 1 Maret 1996 No. SK.18/HGB/BPN/B/Tbn/1996, namun tiba-tiba oleh **TERGUGAT** kemudian terbit keputusan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M², atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Braban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali yang berdasarkan Fakta Hukum mengakibatkan terjadinya **TUMPANG TINDIH** antara Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M², atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 133/Desa Braban tercatat atas nama PT Lembah Tanahlot Permai (PENGGUGAT) sesuai dengan hasil pengukuran tanah tahun 1995 dengan Gambar Situasi No. 2668/1995 tanggal 29 Mei 1995, dengan demikian jelas dan terbukti Tindakan **TERGUGAT** menerbitkan sertifikat tersebut telah melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga hasil keputusan tersebut adalah CACAT ADMINISTRASI dan/atau CACAT YURIDIS;

Bahwa sikap **TERGUGAT** dan kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi bali yang tidak segera memberikan jawaban atas Permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M², atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi tersebut, jelas merupakan perbuatan yang menimbulkan ketidak-teraturan, ketidak-serasian dan ketidak-seimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan Negara;

Halaman **28** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/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)



C. Melanggar ASAS KETERBUKAAN

Bahwa tindakan **TERGUGAT** dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali yang tidak segera membuat ketetapan dan atau Keputusan atas surat Permohonan **PENGGUGAT** sampai dengan diajukannya Gugatan a quo, **TERGUGAT** dan kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional provinsi bali *tidak menetapkan dan/atau menerbitkan Keputusan dan/atau Tindakan sebagaimana yang dimohonkan tersebut, dan juga tidak memberikan jawaban apapun baik secara lisan maupun tertulis, jelas* merupakan tindakan yang tidak transparan dan tidak membuka diri terhadap pelayanan publik untuk memperoleh informasi yang benar dan jujur;

D. Melanggar ASAS PROFESIONALITAS

Bahwa tindakan **TERGUGAT** dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali yang tidak segera menanggapi dan menjawab surat Permohonan **PENGGUGAT** padahal permohonan tersebut sangat beralasan hukum dan ditunjang bukti-bukti yang lengkap, jelas telah melanggar Asas Profesionalitas;

VI. PETITUM

Maka berdasarkan uraian dan penjelasan **PENGGUGAT** tersebut diatas, maka **PENGGUGAT** mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali;

Halaman 29 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



3. Mewajibkan kepada **TERGUGAT** untuk mencabut dan mencoret dari daftar buku induk tanah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bal;
4. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Tergugat telah mengajukan dan mengunggah Jawabannya tertanggal 27 September 2024 melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Lewat Waktu

Bahwa gugatan Penggugat melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Penggugat mengetahui adanya surat keputusan yang diterbitkan Tergugat tanggal 6 September 2018. Bahwa Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa sejak 24 Juli 2023 yaitu saat Penggugat menerima surat dari Tergugat nomor: IP.01.02/3631-51.02/VII/2023 tanggal 12 Juli 2023 sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tenggang waktu untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara telah lewat;

Bahwa sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 angka V3 yang menyatakan "Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Putusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya keputusan tersebut", dimana Penggugat mengetahui adanya objek sengketa yang tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 133/Desa Beraban Gambar

Halaman 30 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Situasi tanggal 29 Mei 1995 Nomor 2668/1995 luas 14.210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai milik Penggugat pada tanggal 24 Juli 2023, maka sudah sepatutnya Penggugat mengetahui dan merasa dirugikan sejak tanggal tersebut sehingga **gugatan Penggugat patut ditolak seluruhnya**;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa yang menjadi objek gugatan adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 05570/Desa Beraban Surat Ukur tanggal 6 September 2018 Nomor: 02565/BERABAN/2018 luas 7.150 M2 atas nama Lea Maria Hendartini Setryobudi yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali yang selanjutnya disebut objek sengketa diterbitkan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa perlu Tergugat sampaikan objek sengketa terbit berdasarkan penggabungan dua bidang tanah yaitu:
 - a. Bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 05155/Desa Beraban Surat Ukur tanggal 13 Januari 2014 Nomor: 01670/BERABAN/2014 luas 1.550 M2 yang terbit melalui konversi berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tanggal 18 Desember 2013 SPPT No. 51.02.040.003.048-0056.0 Persil No. – Klas 079 luas 7.300 M2 atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali; dan
 - b. Bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 03020/Desa Beraban Surat Ukur tanggal 28 Januari 1993 Nomor: 370/1993 luas 5.600 M2 yang terbit melalui konversi berdasarkan Pipil No. 1727 Persil No. 213 Klas IV Subak Gadon No. 302 atas nama Nang Sumblung tanggal 23 Februari 1993 yang selanjutnya beralih berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 12 Maret 1988

Halaman **31** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 82/Kdr/1988 yang dibuat oleh I Ketut Marina, BA selaku PPAT menjadi atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi tanggal 23 Februari 1993 yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali.

4. Bahwa terkait tumpang tindih antara objek sengketa dengan bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 133/Desa Beraban Gambar Situasi tanggal 29 Mei 1995 Nomor: 2668/1995 luas 14.210 M2 atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai milik Penggugat, Tergugat melaksanakan pengukuran berdasarkan penunjukkan batas-batas dari pemegang hak sesuai ketentuan Pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana pada saat pengukuran dihadiri oleh Lea Maria Hendartini Setyobudi melalui kuasanya Ni Ketut Garwi;
5. Bahwa pada saat pelaksanaan pengukuran telah terdapat batas berupa pagar beton kawat dan beronjong pada sisi pantai dan disaksikan oleh I Wayan Jaman selaku Kelian Adat Nyanyi, I Made Sumawa selaku Bendesa Adat, I Wayan Suardana selaku Kepala Lingkungan Nyanyi, I Ketut Sunarwa selaku Ketua BPD Desa Beraban, I Wayan Sukaryana selaku Perbekel Desa Beraban dan Tri Widiantera selaku Sekretaris Desa Beraban;
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan "Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan", dimana pihak Penggugat tidak melakukan pemeliharaan terhadap tanda-tanda batas bidang tanah milik Penggugat;
7. Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya hanya merupakan dalil-dalil Penggugat semata yang sepenuhnya menjadi kewajiban Penggugat untuk membuktikannya dipersidangan dan oleh karenanya bukan menjadi ranah atau kewenangan Tergugat untuk menanggapi dan juga Tergugat tidak membenarkan.

Halaman **32** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/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)



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, tergugat mohon kepada majelis hakim yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

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

Bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan Replik tertulis tertanggal 11 Oktober 2024 yang diunggah/upload pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 15 Oktober 2024, dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat mengajukan Duplik tertulis tertanggal 21 Oktober 2024 yang diunggah/upload pada Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 22 Oktober 2024;

Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P - 1 sampai dengan P - 9 sebagai berikut:

1. P - 1 : Kutipan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Nomor: SK.18/HGB/BPN/B/TBN/1996 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas Nama PT. Lembah Tanahlot Permai Berkedudukan di Denpasar tertanggal 01 Maret 1996, (sesuai dengan asli);
2. P - 2 : Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor. 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai yang terletak di Desa Braban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali.

Halaman **33** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



- (sesuai dengan asli);
3. P - 3 : Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan Nomor: IP.01.02/3631-51.02/VII/2023, tanggal 12 Juli 2023, Perihal Penyampaian Data (sesuai dengan asli);
4. P - 4 : Surat Law Office & Legal Consultant Nomor: 01 / Kbrt– Adm / ASA – LF/ VII / 2023, tertanggal 31 Juli 2023, Prihal: Keberatan, (sesuai dengan asli);
5. P - 5 : Surat Law Office & Legal Consultant Nomor: 020/Mhn-SK/ASA-LF/VIII/2023, tertanggal 30 Agustus 2023, Perihal: Mohon Penetapan/ Keputusan, (sesuai dengan asli);
6. P - 6 : Surat Law Office & Legal Consultant Nomor: 08/P.Btl SHM/ASA-LF/X/2023, tertanggal 23 Oktober 2023, Perihal Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah (sesuai dengan asli);
7. P - 7 : Surat Law Office & Legal Consultant Nomor 01/BNDG-ADM/ASA-LF/IV/2024, tertanggal 3 April 2024, yang diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi Bali, Perihal: Banding Administrasi (sesuai dengan asli);
8. P – 8 : Surat Law Office & Legal Consultant Nomor 01/Mhn-Infmsi/ASA-LF/V/2024, tertanggal 6 Mei 2024, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Bali, Perihal: Mohon Informasi, (sesuai dengan asli);
9. P - 9 : Legal Memo berupa Peta Gambar Sketsa Tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 133/Desa Beraban, Atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai tertanggal 20 November 2024 (sesuai dengan asli);

Halaman **34** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T - 1 sampai dengan T - 25 sebagai berikut:

1. T - 1 : Buku Tanah Hak Milik Nomor 05570 tanggal 14 September 2018 terletak di Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan (sesuai dengan asli);
2. T - 2 : Surat Ukur Nomor :02565/BERABAN/2018 tanggal 6 September 2018 luas 7.150 m2 terletak di Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan (sesuai dengan asli);
3. T - 3 : Model A tanggal 30 Juni 2018 atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi (sesuai dengan asli);
4. T - 4 : Surat Kuasa tanggal 30 Juni 2018 (sesuai dengan asli);
5. T - 5 : KTP atas nama Ni Made Ayu Suartini (sesuai dengan fotokopi);
6. T - 6 : KTP atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi (sesuai dengan fotokopi);
7. T - 7 : Kartu Keluarga No.3507252407120014 atas nama Budiarti Setyobudi (sesuai dengan fotokopi);
8. T - 8 : Surat Permohonan Penggabungan tanggal 30 Juni 2018 (sesuai dengan asli);
9. T - 9 : Tanda Bukti Pembayaran Pajak NOP. 510204000304800360 (sesuai dengan fotokopi);
10. T - 10 : Sket Gambar tanggal 30 Juni 2018 (sesuai dengan asli);
11. T - 11 : Surat Pernyataan tanggal 30 Juni 2018 (sesuai dengan asli);
12. T - 12 : Salinan Buku Tanah Hak Milik Nomor 3020/Desa Beraban, tanggal 23 Februari 1993 luas 5600 m2

Halaman **35** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/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)



atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi,
Gambar Situasi Nomor 370/1993 Tanggal 28
Januari 1993 atas nama Lea Maria Hendartini
Setyobudi (sesuai dengan fotokopi);

13. T - 13 : Sertipikat Hak Milik Nomor 05155, tanggal 28 Maret
2016 terletak di Desa Beraban, Kecamatan Kediri,
Kabupaten Tabanan, Surat Ukur Nomor:
01670/BERABAN/2014, tanggal 13 Januari 2014
atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi (sesuai
dengan fotokopi);
14. T - 14 : Surat Perbekel Beraban Nomor: 593/338/Pem
perihal: Mohon Lanjutkan Proses Penerbitan
Sertifikat tanggal 28 Agustus 2018 (sesuai dengan
asli);
15. T - 15 : Berita Acara tanggal 30 Oktober 2013 (sesuai
dengan fotokopi);
16. T - 16 : Berita Acara Sempadan Pantai Nyanyi di Atas
Tanah SHM "Lea maria Hendartini Setyobudi"
tanggal 30 Agustus 2018 (sesuai dengan asli);
17. T - 17 : Surat Tugas Pengukuran Nomor 858/St-
22.02/VIII/2018 tanggal 7 Agustus 2018 (sesuai
dengan asli);
18. T - 18 : Sertipikat Hak Milik Nomor 05155, tanggal 28 Maret
2016 terletak di Desa Beraban, Kecamatan Kediri,
Kabupaten Tabanan, Surat Ukur Nomor:
01670/BERABAN/2014 tanggal 13 Januari 2014
atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi (sesuai
dengan asli);
19. T - 19 : Salinan Buku Tanah Hak Milik No 3020 tanggal 23
Februari 1993 terletak di Desa Beraban,
Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Gambar
Situasi Nomor 370/1993 tanggal 28 Januari 1993



atas nama Lea Maria Hendartini (sesuai dengan asli);

20. T - 20 : Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor: MP.01.02/1647-51/IX/2024 tanggal 30 September 2024 (sesuai dengan asli);
21. T - 21 : Gambar Ukur Nomor 895/2018 (sesuai dengan fotokopi);
22. T - 22 : Gambar Ukur Nomor 1113/2021 (sesuai dengan fotokopi);
23. T - 23 : Overlay Sertipikat dengan Data Ukur Tahun 2021 (sesuai dengan printout);
24. T - 24 : Hasil pengukuran berdasarkan Penunjukkan PT. Lembah Tanahlot Permai tanggal 29 November 2024 sesuai dengan printout);
25. T - 25 : Hasil Pengukuran berdasarkan Penunjukkan PT. Lembah Tanahlot Permai tanggal 29 November 2024 yang di Overlaykan dengan SHGB 133 (sesuai dengan printout);

Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi Fakta yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya yang selengkapnya tertuang dalam berita acara persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. I Made Sumawa:

- Bahwa Saksi kenal dan pernah bertemu dengan Lea Maria Hendartini Setyobudi karena sempat beraktifitas dalam satu kegiatan yang berhubungan dengan tanah nya yang berada di Pantai Nyanyi;
- Saksi hanya mengetahui satu sertifikat milik Lea Maria Setyobudi saja yang luas tanahnya 56 M², batas Timur ada jalan utama, sebelah Selatan batasnya pantai, sebelah Barat batasnya PT. Lembah dan sebelah Utara batasnya juga PT. Lembah;

Halaman **37** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



- Bahwa Saksi menjadi Bendesa Adat pada tahun 2014-2019 kemudian 2019-2024;
- Bahwa Saksi pada saat itu mendapat undangan dari BPN yang menyatakan bahwa Lea Maria Setyobudi sudah membeli tanah dari Nang Semblug namun saksi tidak mengetahui apakah tanah yang dijual oleh Nang Semblug tersebut sudah bersertipikat;
- Bahwa Saksi kemudian pada bulan Agustus 2018 mengetahui muncul satu sertipikat baru atas nama Lea Maria Setyobudi yang juga dibeli dari Nang Semblug, namun Saksi tidak mengetahui berapa luasannya dan hanya mengetahui bahwa tanah tersebut lokasinya berdekatan bahkan menjadi satu kesatuan;
- Bahwa Saksi pada saat menjadi Bendesa Adat hanya mengetahui bahwa tanah dari PT. Lembah ditumpuk oleh tanah milik bu Lea. Baik di sebelah Utara dan disebelah Barat dari tanah bu Lea menumpuk pada tanah PT. Lembah. Ini kalau tidak salah disampaikan pada tahun 2023 di desa;
- Bahwa Saksi menyatakan tidak pernah terjadi penyelesaian di desa dengan adanya sengketa ini;
- Bahwa Saksi pada saat dipanggil oleh BPN hanya sebatas menjadi pendengar saja bahwa sudah terjadi jual beli tanah sebanyak 2 petak antara Nang Semblug dengan Lea Maria Setyobudi;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau tembok pembatas tanah antara Lea Maria Setyobudi dengan PT. Lembah diatas pondasi itu baru dibangun pada tahun 2023, kalau dari tanah bu Lea itu disisi sebelah Barat dan sebelah Utara kalau dari PT. Lembah disebelah Barat dan Timur; tetapi kalau menyangkut masalah bronjongnya sudah lama, termasuk pada sisi Baratnya;
- Bahwa Saksi lupa kapan waktu tepatnya Lea Maria Setyobudi melakukan penggabungan tanahnya;
- Sepengetahuan Saksi batas tanah milik Lea Maria Setyobudi, yang bronjong bagian Barat Laut ada abrasi selanjutnya yang disebelah Timur karena ada batu maka tidak ada abrasi;

Halaman **38** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



- Bahwa Saksi lupa apakah diikutsertakan pada saat penggabungan tanah/konversi karena kejadiannya sudah lama;
- Bahwa Saksi mengetahui pada saat penggabungan tidak ada pengukuran lagi, sepengetahuan Saksi sewaktu Bu Lea datang ke desa tahun 2013, prosesnya tertunda lama. Kemudian tahun 2018 ada undangan dari BPN yang membicarakan terjadi jual beli tanah antara Nang Semblug kepada bu Lea sebanyak dua petak tanah dan sudah dilakukan penggabungan;
- Bahwa Saksi menyatakan tidak tahu apa yang menjadi penyebab dari lamanya proses pembelian dan penggabungan dari tanah Lea Maria Setyobudi;
- Bahwa Saksi baru mengetahui adanya sengketa ini setelah terjadinya pemagaran;
- Bahwa saksi mengetahui adanya upaya mediasi namun tidak tahu kelanjutannya karena hal tersebut adalah urusan PT. Lembah;
- Bahwa Saksi menyatakan bahwa tanda tangan yang tercantum pada Bukti T – 21 adalah benar tanda tangan Saksi tapi Saksi tidak mendapat undangan dari BPN saat pengukuran serta Saksi lupa dimana menandatangani;

2. I Wayan Sukariana:

- Bahwa Saksi menjadi Babinsa pada tahun Tahun 2008-2015 dan menjadi Kepala Desa mulai 2015 sampai 2021;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Lea Maria Setyobudi sudah memiliki tanah sebelum Saksi menjabat sebagai Kepala Desa, dimana sebelah Timurnya ada jalan kabupaten dan sebelah Selatan ada pantai;
- Bahwa Saksi pernah diundang oleh pihak desa untuk mengecek jalan/fasilitas umum yang terganggu/tersentuh oleh tanahnya bu Lea pada sisi Timur dan sempadan pantai;
- Bahwa Saksi Saya mendengar adanya sengketa tumpang tindih setelah menjadi kepala desa tahun 2018 pada saat terjadi mediasi di BPN, namun Lea Maria Setyobudi tidak hadir. Saya hanya sebatas mendengar pengakuan dari Nang Semblug menjual tanah kepada Lea

Halaman **39** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



2 petak, awalnya satu petak kemudian menyusul petak kedua. Tapi Saksi tidak tahu luasan tanahnya;

- Bahwa Saksi pernah hadir pada saat mendapat panggilan dari PT. Lembah sebagai saksi atas proses penjualan tanah antara Nang Semblug dan Lea Maria Setyobudi serta masalah antara Lea dan PT. Lembah, namun tidak ada penyelesaiannya saat itu;
- Bahwa Saksi mengatakan kalau saat ini desa memanfaatkan tanah PT. Lembah yang disebelah Utara melakukan peminjaman hak pakai untuk tempat parkir karena desa membangun tempat pariwisata di Pantai Nyanyi;
- Bahwa Saksi menyatakan saat ini ada pembatas berupa tembok antara tanah dari PT. Lembah dan tanah dari Lea Maria Setyobudi, tapi Saksi lupa kapan dibangunnya tembok tersebut;
- Bahwa Saksi tahu adanya sengketa pada saat Saksi dipanggil setelah terjadinya penggabungan tanah, secara detail Saksi tidak pernah ikut dalam pengukuran. Saksi hanya sebatas melihat masalah sempadan pantai, masalah pengukuran terkait penyanding sebelah Utara dengan PT. Lembah Saksi tidak tahu karena pada saat itu Lea Maria Setyobudi hanya menunjukkan batas tanah miliknya saja;
- Bahwa Saksi menyatakan lupa terhadap bukti Tergugat T - 21, namun mengenai pengukuran selama ini, jika terjadi jual beli selama prosesnya tidak bermasalah kami pasti setuju;

3. Riski Bagus Try Ananda:

- Bahwa saksi mengetahui adanya sengketa tumpang tindih;
- Bahwa Saksi menjadi legal administrasi di PT. Lembah Tanahlot Permai sejak tahun 2021;
- *Job Desk* Saksi sebagai satu-satunya tenaga Legal Administrasi adalah secara General berkaitan dengan administrasi aset, berkaitan dengan Perijinan dan sebagainya, termasuk didalamnya pengelolaan aset seperti perjanjian sewa menyewa, terkait dengan berakhirnya suatu hak di PT. Lembah Tanahlot Permai, termasuk juga didalamnya

Halaman 40 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



proses hak-hak HGB dan pendaftaran Hak juga, mengenai HGB wajib adanya pengukuran ke lapangan;

- Bahwa Saksi menyatakan pada awalnya Saksi mengajukan pendaftaran ulang untuk perpanjangan SHGB bukan hanya untuk SHGB ini saja,. Jadi salah satunya adalah SHGB 133 ini dimulai dari tahun 2022. Jadi pada saat itu pengukuran dilakukan pada setiap sertifikat. Karena dari BPN mengeluarkan ketentuan bahwa pengukuran tidak diperbolehkan secara global tetapi harus dilakukan pengukuran per sertifikat. Kebetulan saat pengukuran tanah ini bersebelahan dengan penyanding dalam hal ini Lea Maria Setyobudi. Pada saat itu Saksi sebagai wakil yang sekaligus kuasa penununjukkan dari PT. Lembah Tanahlot Permai dipanggil oleh BPN, kemudian dijelaskan bahwa sertifikat ini masih terkendala karena adanya indikasi overlap namun belum tahu luasannya. Pada saat itu penyanding diwakili oleh Pak Ketut Sunarwa. Pada mediasi pertama dijelaskan oleh BPN bahwa ada kasus ini pada aset kalian. Pada mediasi kedua kita dijelaskan tentang detail overlapnya seperti apa, namun pada saat mediasi yang hadir hanya dari pihak PT. Lembah Tanahlot Permai. Pada mediasi ketiga hadir dari wakil pihak penyanding namun beliau tidak bisa memberikan keputusan yang mewakili pemilik, sehingga pada saat itu ditunda lagi. Karena begitu lama penundaannya maka dari pihak PT. Lembah berkirim surat ke BPN untuk menagih hasilnya. Setelah itu pada tanggal 24 Juli 2023 itu kami mendapatkan surat Keputusan/Penetapan bahwa Perpanjangan SHGB PT. Lembah tidak bisa dilanjutkan karena belum ada keputusan sehingga surat-surat dikembalikan . Dan selanjutnya proses penyelesaiannya dilanjutkan pada kuasa PT. Lembah;
- Isi dari Surat keputusan/Penetapan dari BPN terkait pengembalian berkas adalah dikarenakan terjadinya tumpang tindih dan mediasi dianggap gagal. Setahu saya hanya disebut bahwa Lea Maria Setyobudi adalah penyandingnya, tetapi saya tidak tahu keadaan sebenarnya karena tidak diperlihatkan berkas dari Bu Lea;

Halaman **41** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



- Bahwa pada saat mediasi kedua dijelaskan oleh BPN indikasi overlapnya terjadi disebelah Utara dan Timur. Dijelaskan kalau sebelah Utara luasnya sekitar 300 M² dan disebelah Timur luasnya sekitar 295 M². Dari data petugas BPN yang menjelaskan pada saat mediasi kedua, Saksi membuat Legal Memo bersama Project Manager, ini Saksi lakukan setelah sidang lapangan karena Saksi disuruh lagi dari bagian internal PT. Lembah. Pada saat itu Saksi juga melibatkan petugas untuk mengambil titik-titik yang ada, Cuma pada saat itu masalahnya Saksi hanya memiliki dokumen internal dari PT. Lembah saja yaitu SHGB 133. Kemudian titik-titik itu Saksi ambil sesuai data lokasi yang Saksi miliki. Jadi mungkin karena pengukuran dari Saksi teknisnya berbeda dengan yang dilakukan oleh BPN maka perolehan luasan yang tumpang tindih terlihat lebih luas. Saksi juga tidak tahu bagaimana teknis dari BPN. Yang jelas tanah dari PT. Lembah berkurang;
- Bahwa Saksi sering datang ke objek sengketa karena sedang ada proyek dan menyatakan bahwa tembok pembatas ada sejak akhir tahun 2023;
- Bahwa Saksi menyatakan mengikuti pengukuran oleh BPN sekitar tahun 2022 sewaktu pertamakali Saksi mengajukan perpanjangan HGB, pada saat itu sudah ada indikasi tumpang tindih, namun belum dikasih tahu berapa luasannya. Pada saat itu teknik yang dipergunakan BPN Saksi kurang tahu karena pada saat Saksi ikut hanya mengambil titik-titiknya saja, kemudian pengolahannya dilakukan oleh BPN;
- Saksi mengetahui adanya informasi telah terjadi tumpang tindih dari hasil pengukuran BPN dan sudah dilakukan 3 kali mediasi pada tahun 2023 tapi Saksi lupa waktunya;
- Dan dari pihak Lea Maria diwakili oleh Pak Sunarwa tapi karena hanya menjadi perwakilan dari Lea Maria maka Pak Sunarwa tidak mengatakan apapun saat mediasi;

Halaman 42 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



- Bahwa Saksi mengatakan tembok pembatas belum ada pada tahun 2022 dan dibangun setelah terjadi mediasi ketiga;

Penggugat dalam Persidangan tidak mengajukan Ahli meskipun secara patut telah diberikan kesempatan oleh Pengadilan;

Tergugat dalam Persidangan tidak mengajukan saksi Fakta maupun Ahli meskipun secara patut telah diberikan kesempatan oleh Pengadilan;

Pengadilan telah melaksanakan Pemeriksaan Setempat di lokasi Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali sebagaimana dimaksud dalam objek sengketa pada Hari Jumat, tanggal 8 November 2024;

Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 20 Desember 2024 yang diunggah/diupload pada Sistem Informasi Pengadilan tanggal 23 Desember 2024 sedangkan Tergugat tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan secara patut oleh Pengadilan;

Segala sesuatu dalam Berita Acara Persidangan telah termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Pada akhirnya para pihak mohon putusan pengadilan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk sengketa di atas yang pada intinya pihak Penggugat memohon kepada Pengadilan agar Objek Sengketa dinyatakan batal atau tidak sah;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M², atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali. Selanjutnya dalam pertimbangan hukum disebut Sertipikat Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa untuk melindungi kepentingan calon pihak ketiga yang berkaitan langsung dengan objek sengketa dan sesuai dengan

Halaman **43** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Pasal 83 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, telah memanggil secara patut dengan surat tercatat pihak ketiga selaku pemegang hak atas sertifikat objek sengketa yakni Lea Maria Hendartini Setyobudi, namun sampai dengan Surat Panggilan ke lima, Surat Panggilan dikembalikan oleh PT. Pos Indonesia dengan alasan alamat tidak ditemukan. Pengadilan telah memanggil pihak ketiga berdasarkan alamat yang diberikan para pihak. Adapun Panggilan Pengadilan sebanyak 5 (lima), sebagai berikut:

1. Surat Panggilan Nomor: 24/G/2024/PTUN.DPS., tanggal 22 Agustus 2024;
2. Surat Panggilan Nomor: 24/G/2024/PTUN.DPS., tanggal 29 Agustus 2024;
3. Surat Panggilan Nomor: 24/G/2024/PTUN.DPS., tanggal 5 September 2024;
4. Surat Panggilan Nomor: 24/G/2024/PTUN.DPS., tanggal 17 September 2024;
5. Surat Panggilan Nomor: 24/G/2024/PTUN.DPS., tanggal 3 Desember 2024;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak ketiga atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi tidak ditemukan alamatnya sehingga tidak dapat hadir tanpa keterangan atau alasan yang sah atau alasan yang dapat dibenarkan secara hukum sampai diputusnya perkara *a quo*, maka Pengadilan berpendapat pihak ketiga tersebut telah menyerahkan hak dan kewajiban hukumnya kepada Tergugat yakni Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, dengan akibat/konsekuensi hukum mengikuti sikap hukum Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menanggapi Gugatan Penggugat melalui jawabannya tertanggal 27 September 2024, yang didalamnya termuat jawaban berupa eksepsi dan jawaban terhadap pokok sengketa;

Halaman **44** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat dari P-1 hingga P-9 dan mengajukan 3 (tiga) orang Saksi Fakta serta tanpa mengajukan Ahli walaupun telah diberi kesempatan secara patut oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat dari T-1 hingga T-25 tanpa mengajukan Saksi Fakta serta Ahli walaupun telah diberi kesempatan secara patut oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa di dalam proses pembuktian dan mempertimbangkan bukti-bukti tersebut Majelis Hakim mengacu pada ketentuan Normatif pasal 100 jo. Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dijelaskan bahwa “Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya 2 (dua) alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim”, atau secara teoritis hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara dikenal sebagai “Pembuktian Bebas” yang artinya Hakim Peradilan Tata Usaha Negara dalam memeriksa dan memutus sengketa diberi kebebasan untuk menentukan sendiri fakta-fakta yang relevan berkaitan dengan pembuktian maupun penentuan alat-alat pembuktian yang digunakan untuk membuktikan sesuai fakta;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, setelah mencermati eksepsi yang termuat didalam Jawaban Tergugat tertanggal 27 September 2024, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi Tergugat yang pada pokoknya adalah Gugatan Penggugat lewat waktu;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketanya, Pengadilan akan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalil yang diajukan oleh Tergugat dalam menyatakan Gugatan Penggugat diajukan telah melampaui/melewati tenggang waktu pengajuan gugatan adalah “bahwa gugatan Penggugat

Halaman **45** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/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

melebihi tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak Penggugat mengetahui adanya surat keputusan yang diterbitkan Tergugat tanggal 6 September 2018. Bahwa Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa sejak 24 Juli 2023 yaitu saat Penggugat menerima surat dari Tergugat nomor: IP.01.02/3631-51.02/VII/2023 tanggal 12 Juli 2023 sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tenggang waktu untuk mengajukan gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara telah lewat". Terhadap dalil tersebut, Pengadilan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) diatur dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat tata usaha Negara";

Menimbang, bahwa tenggang waktu juga diatur dalam Yurisprudensi No. 5K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993 dengan kaidah hukum: Jangka waktu termaksud dalam pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara harus dihitung sejak Penggugat mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang merugikan;

Menimbang, bahwa dengan berlakunya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh upaya administratif khususnya pada pasal 2, maka dapat dipahami bahwa upaya administratif "wajib" harus ditempuh terlebih dahulu sebelum mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Halaman **46** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/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)



Menimbang, bahwa dalam gugatannya secara jelas dan tegas, Penggugat telah menguraikan rangkaian peristiwa Penggugat mengetahui adanya objek sengketa, sebagai berikut (halaman 6-7 Gugatan Penggugat):

1. Bahwa Penggugat baru mengetahui di atas tanah milik PENGGUGAT tersebut mengalami tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, tercatat atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi, setelah Penggugat menerima surat jawaban dari Tergugat dengan surat nomor: IP.01.02/3631-51.02/VII/2023 tanggal 12 Juli 2023 yang telah diterima PENGGUGAT pada tanggal 24 Juli 2023, dimana pada pokoknya surat tersebut menerangkan bahwa setelah dilakukan pengolahan data, diatas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor: 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai yang terletak di Desa Braban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali milik PENGGUGAT telah terjadi *overlap* atau tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali. (Objek Sengketa);
2. Bahwa sebelum Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, Penggugat telah melakukan upaya keberatan administrasi atas tindakan atau keputusan yang dilakukan oleh TERGUGAT yaitu:
 - a. Surat Penggugat Nomor: 01 / Kbrt – Adm / ASA – LF / VII / 2023, Prihal: Keberatan, tertanggal 31 Juli 2023 yang pada pokoknya meminta agar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan mencabut dan/atau membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa

Halaman **47** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali yang diterima oleh Tergugat tanggal 31 Juli 2023 (vide Bukti P-4);

- b. Surat Penggugat Nomor: 020 / Mhn – SK / ASA – LF / VIII / 2023, Perihal: Mohon Penetapan / Keputusan, tertanggal 30 Agustus 2023, yang pada pokoknya menerangkan bahwa oleh karena pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan sama sekali tidak merespon, menjawab atau menyelesaikan keberatan yang Penggugat ajukan, maka bersama surat tersebut kembali Penggugat meminta kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan menetapkan keputusan untuk mencabut dan/atau membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, yang diterima oleh Tergugat tanggal 30 Agustus 2023 (vide Bukti P-5);
- c. Surat Penggugat Nomor : 08 / P. Btl SHM / ASA – LF /X / 2023, Perihal : Permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah, tertanggal 23 Oktober 2023 menerangkan bahwa pada pokoknya bersama dengan surat ini Penggugat mengajukan permohonan Pembatalan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali yang diterima oleh Tergugat tanggal 23 Oktober 2023; Namun surat dari Penggugat tersebut tidak direspon oleh Tergugat Sehingga selanjutnya Penggugat mengajukan “Permohonan Banding Administrasi kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali” (vide Bukti P-6);

Halaman **48** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



- d. Surat Penggugat Nomor: 01 / BNDG – ADM / ASA – LF / IV / 2024, yang diajukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali perihal: Banding Administrasi, tertanggal 3 April 2024 menerangkan bahwa pada pokoknya bersama dengan surat ini Penggugat mengajukan Banding kepada atasan pejabat yaitu Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Bali untuk dapat segera mengeluarkan keputusan untuk mencabut dan/atau membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali yang diterima oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 3 April 2024 (vide Bukti P-7);
- e. Surat Penggugat Nomor: 01 / Mhn – Infmsi / ASA – LF / V / 2024 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali perihal : Mohon Informasi tertanggal 6 Mei 2024 menerangkan bahwa pada pokoknya bersama dengan surat ini Penggugat mohon Informasi kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Sekaligus Mohon Untuk Menanggapi surat Penggugat Nomor 01 / BNDG – ADM / ASA – LF / IV / 2024, Perihal Banding Administrasi yang pada intinya memohon kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali untuk dapat segera mengeluarkan keputusan untuk mencabut dan/atau membatalkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali yang diterima oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 6 Mei 2024 (vide Bukti P-8);

Halaman **49** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti diatas maka dapat diperoleh fakta hukum persidangan sebagai berikut:

- Bahwa setelah mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 24 Juli 2023, pada tanggal 31 Juli 2023 pihak Penggugat mengajukan surat keberatan atas terbitnya objek sengketa yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan (Tergugat);
- Bahwa oleh karena Tergugat tidak menanggapi surat keberatan yang diajukan Penggugat, maka pada tanggal 30 Agustus 2023, Penggugat Kembali mengirimkan surat permohonan pentapan/keputusan pembatalan sertipikat objek sengketa yang ditujukan kepada Tergugat;
- Bahwa oleh karena surat Penggugat tanggal 30 Agustus 2023 tidak direspon oleh Tergugat, maka pada tanggal 23 Oktober 2023, Penggugat mengirimkan surat permohonan pembatalan sertipikat objek sengketa kepada Tergugat;
- Bahwa oleh karena perjuangan Penggugat dalam mencari keadilan tidak direspon Tergugat, maka Penggugat mengajukan banding administrasi yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali melalui suratnya Nomor: 01 / BNDG – ADM / ASA- LF / IV / 2024, tertanggal 3 April 2024;
- Bahwa untuk mengetahui sikap Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali terhadap permohonan abnding administrasi Penggugat, pada tanggal 6 Mei 2024 melalui Surat Nomor: 01 / Mhn – Infmsi / ASA – LF / V / 2024, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, Penggugat Kembali menanyakan informasi mengenai perjuangan mencari keadilan, namun sampai dengan tanggal 21 Mei 2024 sebagai waktu terakhir Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali menanggapi surat Penggugat, tidak juga diperoleh jawaban, maka pada tanggal 30 Juli 2024, Penggugat mengajukan gugatan tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha NegaraD Denpasar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti diatas dan fakta hukum persidangan maka Pengadilan menilai bahwa sejak tanggal 31 Juli 2023

Halaman 50 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



sampai dengan tanggal 6 Mei 2024, Penggugat sudah secara beritikad baik memperjuangkan keadilannya melalui upaya administrasi dengan tujuan agar Tergugat dan/atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali dapat menyelesaikan persoalan yang dihadapi Penggugat tanpa harus melalui proses peradilan;

Menimbang, bahwa Pengadilan juga berpendapat bahwa Penggugat merupakan pihak yang tidak dituju langsung oleh sertipikat yang menjadi objek sengketa dalam sengketa *a quo* yang telah berupaya secara hukum memperjuangkan keadilannya, sehingga penghitungan tengang waktu Penggugat mengetahui adanya objek sengketa adalah sejak Penggugat pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya, dengan perhitungan sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 24 Juli 2023 dan melakukan upaya administrasi pertama pada tanggal 31 Juli 2023. Dengan demikian, Penggugat telah dianggap mengetahui objek sengketa 7 (tujuh) hari dari 90 (sembilan puluh) hari. Penghitungan 90 (sembilan puluh) hari berhenti saat upaya administrasi dilakukan dengan segala prosesnya;
- b. Bahwa waktu terakhir dilakukannya upaya administratif oleh Penggugat adalah tanggal 21 Mei 2024 dan Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tanggal 30 Juli 2024. Dengan demikian, penghitungan 90 (sembilan puluh) hari dilanjutkan sejak tanggal 21 Mei 2024 sampai dengan tanggal 30 Juli 2024, yang mana didapat penghitungan hari sebanyak 70 (tujuh puluh) hari;
- c. Bahwa berdasarkan penghitungan huruf a dan huruf b tersebut, maka Penggugat dianggap telah mengetahui adanya objek sengketa selama 7 (tujuh) hari ditambah 70 (tujuh puluh) hari menjadi 77 (tujuh puluh tujuh) hari;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat telah melakukan semua upaya administratif secara beritikad baik namun tidak ditanggapi oleh pihak Tergugat maupun Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Halaman **51** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Provinsi Bali. Oleh karenanya, dengan melihat ketentuan Pasal 77 ayat (4) dan ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan yang menjelaskan bahwa Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan menyelesaikan keberatan paling lama 10 (sepuluh) hari kerja serta menetapkan Keputusan sesuai dengan permohonan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah berakhirnya tenggang waktu menyelesaikan keberatan yang dimiliki oleh Tergugat *jo.* pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 tahun 2018 tentang pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan setelah menempuh Upaya Administratif menyebutkan: “*Tenggang waktu pengajuan Gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas Upaya Administratif diterima oleh Warga Masyarakat atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian Upaya Administratif*”, maka penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan Penggugat 90 (sembilan puluh) hari dihitung mulai sejak tanggal 24 Juli 2023 dan terbantarkan sampai tanggal 21 Mei 2024, sehingga secara kasuistis jumlah hari sejak dimulainya penghitungan tenggang waktu sampai dengan mendaftarkan gugatan tanggal 30 Juli 2024 (tercatat dalam buku register kepaniteraan perkara), Pengadilan berpendapat bahwa gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dan telah menempuh upaya administratif keberatan, dengan demikian cukup beralasan hukum untuk menolak eksepsi Tergugat mengenai tenggang waktu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum mengenai eksepsi dari Tergugat yang dengan menyatakan menolak eksepsi Tergugat mengenai tenggang waktu, selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan Pokok Sengketa perkara *a quo* sebagai berikut:

DALAM POKOK SENGKETA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana terurai dalam duduknya sengketa;

Menimbang, bahwa pada gugatan tersebut, Penggugat mohon pembatalan dan pencabutan terhadap surat keputusan objek sengketa *a*

Halaman **52** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



quo karena telah diterbitkan oleh Tergugat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik, dengan menguraikan beberapa peraturan yang seharusnya dipatuhi oleh Tergugat, akan tetapi sebaliknya Tergugat telah membantah melalui jawabannya, dengan mengemukakan bahwa Tergugat sebelum mengeluarkan surat keputusan objek sengketa *aquo* telah melalui prosedur hukum yang berlaku sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak melanggar Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat membantah dalil-dalil Gugatan Penggugat, maka Pengadilan akan menguji dalil-dalil para pihak tersebut berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dalam persidangan dan dari fakta-fakta tersebut akan dicocokkan apakah ketentuan peraturannya sudah diterapkan oleh Tergugat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan menyangkut penilaian terhadap penerapan hukum tersebut, maka sesuai dengan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara bahwa Hakim tidak terikat dengan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, akan tetapi dapat menentukan apa yang harus dibuktikan dan bukti mana yang harus dipertimbangkan, sehingga beban pembuktian beserta penilaian untuk sahnya pembuktian sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan hakim, maka berdasarkan ketentuan tersebut Majelis Hakim berperan aktif dalam menyelesaikan perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara dapat dikatakan sebagai produk Pejabat Tata Usaha Negara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila keputusan Tata Usaha Negara tersebut diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang atau keputusan tersebut bertentangan dengan ketentuan yang bersifat prosedural maupun substansial serta bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dalil-dalil jawab menjawab Para Pihak, bukti-bukti dan kesimpulan yang diajukan oleh para pihak di

Halaman **53** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan, maka yang menjadi inti permasalahan dalam sengketa ini adalah apakah surat keputusan objek sengketa *a quo* diterbitkan oleh Tergugat bertentangan ataukah tidak dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ditinjau dari segi kewenangan, prosedur dan substansi dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik?

Menimbang, bahwa untuk menjawab pokok permasalahan tersebut di atas Pengadilan terlebih dahulu akan menguji keabsahan surat keputusan objek sengketa *a quo* dari segi kewenangan dan dalam melakukan pengujian menggunakan ketentuan hukum yang berlaku;

Aspek kewenangan:

Menimbang, bahwa dalam hukum publik utamanya Hukum Administrasi, wewenang mempunyai arti yang sangat penting karena wewenang merupakan dasar untuk bertindak bagi badan atau pejabat tata usaha negara. Oleh karena itu, wewenang dalam arti yuridis berarti kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan kepada badan atau pejabat tata usaha negara untuk melakukan tindakan-tindakan yang menimbulkan akibat hukum baik bersifat internal maupun eksternal;

Kewenangan untuk bertindak atau berbuat oleh pemerintah yang disebut juga dengan wewenang pemerintahan menjadi dasar legitimasi untuk bertindak atau berbuat bagi pemerintah. Dalam hukum administrasi dikemukakan, bahwa tidak ada satu tindakan atau perbuatan pemerintah yang tidak didasarkan pada wewenang yang sah, oleh karena itu kewenangan menjadi satu pijakan dasar bagi pemerintah dalam penyelenggaraan pemerintah. Wewenang pemerintah menjadi kriteria utama dan menjadi acuan bagi pemerintah untuk berbuat atau bertindak sehingga dalam menyelenggarakan fungsi dan tugas pemerintahan sesuai dengan wewenang yang diberikan kepadanya;

Menimbang, bahwa di dalam pasal 1 angka 23 jo. Pasal 5 jo. Pasal 6 dan pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebagai berikut:

Pasal 1 angka 23 menyebutkan:

Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan nasional di wilayah

Halaman 54 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah;

Pasal 5 menyebutkan:

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional;

Pasal 6 menyebutkan:

Ayat (1): *Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksana pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain;*

Ayat (2): *Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;*

Pasal 36 menyebutkan:

Ayat (1): *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar;*

Ayat (2): *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan;*

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 dan T-2 dan agar tidak mengulangi fakta hukum yang sama maka dapat dipahami bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan atau Tergugat, telah menerbitkan sertifikat yang menjadi objek sengketa *a quo* sehingga apabila dihubungkan dengan uraian norma peraturan perundang-undangan yang berlaku diatas khususnya mengatur tentang wewenang pendaftaran, pemeliharaan data pendaftaran tanah yang terjadi karena perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar sampai dengan penerbitan sertifikat tanah objek sengketa, maka dapat



dipahami bahwa Tergugat sebagai Pejabat Tata Usaha Negara mempunyai dasar untuk melakukan perbuatan atau tindakan hukum publik yang diperoleh berdasarkan wewenang yang dimilikinya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga Pengadilan berpendapat bahwa keputusan objek sengketa yang dikeluarkan atau ditetapkan oleh Tergugat sudah sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, maka Pengadilan berpendapat dan berkesimpulan bahwa ditinjau dari segi kewenangan, Tergugat berwenang untuk menerbitkan objek sengketa *a quo* dan tidak cacat yuridis;

Menimbang bahwa, selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai substansi serta pelaksanaan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik ketika Tergugat menerbitkan sertifikat objek sengketa *a quo*;

Apek substansi:

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 1 angka 6 dan 7 jo. pasal 3 jo, pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan sebagai berikut:

Pasal 1 angka 6 menyebutkan:

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya;

Pasal 1 angka 7 menyebutkan:

Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya;

Pasal 3 menyebutkan Pendaftaran tanah bertujuan:

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang



diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

Pasal 4 ayat (1) menyebutkan:

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, dan P-2 diperoleh fakta hukum persidangan bahwa Penggugat memiliki Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor. 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor. 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai yang terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, yang berasal dari proses pelepasan hak dengan I Wayan Sembling alias Nang Wantra dan Nanang Suprpto;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9 dan bukti T-4, T-8, T-12, T-13, T-18, T-19, T-23, T-24 dan T-25 dan dalam pemeriksaan perkara *a quo* diperoleh fakta hukum persidangan sebagai berikut:

- Bahwa pada awalnya Lea Maria Hendartini Setyobudi memiliki 2 (dua) bidang tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 05155/Desa BERABAN, tanggal 28 Maret 2016, Surat Ukur Nomor: 01670/BERABAN /2014, tanggal 13/01/2014, luas: 1550 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi, yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3020/Desa BERABAN, tanggal 23 Februari 1993, Surat Ukur Nomor: 370/1993, tanggal 28 Januari 1993, luas: 5600 M2, dahulu atas nama Nang Semblug, terakhir atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi, yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali (vide Bukti T-12, T-13, T-18, T-19);
- Bahwa pada tanggal 30 Juni 2018 Lea Maria Hendartini Setyobudi mengajukan permohonan penggabungan Sertipikat Hak Milik Nomor:

Halaman **57** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

05155/Desa BERABAN, tanggal 28 Maret 2016, Surat Ukur Nomor: 01670/BERABAN /2014, tanggal 13/01/2014, luas: 1550 M2, atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi, yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali, dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 3020/Desa BERABAN, tanggal 23 Februari 1993, Surat Ukur Nomor: 370/1993, tanggal 28 Januari 1993, luas: 5600 M2, dahulu atas nama Nang Semblug, terakhir atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi, yang terletak di Desa Beraban, Kecamatan Kediri, Kabupaten Daerah Tingkat II Tabanan, Propinsi Daerah Tingkat I Bali (vide Bukti T-8);

- Bahwa proses pengajuan permohonan penggabungan kedua sertipikat hak milik atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi, dikuasakan kepada Ni Made Ayu Suarniti selaku Karyawan Notaris/PPAT Natalia Ningsih, S.H. (vide Bukti T-4);
- Bahwa hasil dari proses penggabungan kedua sertipikat hak milik atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M², atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali (objek sengketa);

Menimbang, bahwa pada saat dilaksanakannya persidangan dilokasi objek sengketa (Sidang Pemeriksaan Setempat)pada tanggal 8 November 2024, Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan (Bagian Pengolahan Data) atas nama K. Dwi Wahyu Ksamawan menerangkan bahwa setelah Petugas Ukur melakukan *lay out* gambar berdasarkan data dokumen yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan, maka diketahui telah terjadi tumpang tindih antara objek sengketa dan SHGB Nomor 133/Desa Beraban milik Penggugat (vide Berita Acara Pemeriksaan Setempat Nomor 24/G/2024/PTUN.DPS, tanggal 8 November 2024);

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 19 November 2024,

Halaman 58 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/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)



Kuasa Hukum Tergugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menerbitkan Penetapan Pengukuran Ulang kepada Tergugat untuk dipergunakan sebagai dasar dilakukannya pengukuran ulang guna mengetahui secara pasti dilapangan, apakah benar telah terjadi tumpang tindih antar sertipikat hak guna bangunan milik Penggugat dengan sertipikat objek sengketa? Terhadap permohonan Kuasa Hukum Tergugat tersebut, Majelis Hakim telah menerbitkan Penetapan Nomor: 24/PEN-PU/2024/PTUN.DPS., tanggal 19 November 2024, dengan amar Penetapan adalah memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tabanan untuk melakukan pengukuran sertipikat objek sengketa dan hasil besaran luas pengukuran tersebut dijadikan bukti pada persidangan terbuka untuk umum hari Selasa tanggal 3 Desember 2024 di Ruang Sidang Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar dalam perkara Nomor 24/G/2024/PTUN.DPS;

Menimbang, bahwa hasil pengukuran yang dilakukan Tergugat yang diajukan sebagai bukti surat pada persidangan tanggal 3 Desember 2024, sebagai berikut:

1. Hasil Pengukuran Tanggal 29 November 2024, yang menunjukkan terjadinya tumpang tindih antara sertipikat objek sengketa dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor: 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai (vide Bukti T-24);
2. Hasil Pengukuran Tanggal 29 November 2024, yang menunjukkan terjadinya tumpang tindih antara sertipikat objek sengketa dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor: 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanahlot Permai (vide Bukti T-25);

Menimbang, bahwa berdasarkan pembebanan pembuktian dari Majelis Hakim kepada Penggugat pada persidangan tanggal 19 November 2024, Penggugat juga telah melakukan pengukuran mandiri pada tanggal

Halaman **59** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



20 November 2024 dengan hasil sebagaimana tertuang dalam bukti P-9, yang menunjukkan terjadinya tumpang tindih antara sertipikat objek sengketa dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor: 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanah Lot Permai;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9, dan T-24, T-25, diperoleh fakta hukum persidangan yang menjelaskan bahwa informasi pada gambar peta hasil pengukuran baik yang dilakukan secara mandiri oleh Penggugat maupun hasil pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat, telah menunjukkan antara sertipikat hak guna bangunan milik Penggugat dengan sertipikat objek sengketa telah terjadi tumpang tindih. Dengan demikian, dapat dipahami telah terjadi kesalahan administrasi dalam penelusuran riwayat data fisik maupun data yuridis sehingga pemberian perlindungan dan kepastian hukum terhadap suatu sertipikat kepemilikan hak tidak dapat tercapai;

Menimbang, bahwa kontrol kualitas dalam proses pengumpulan data fisik maupun yuridis merupakan faktor yang sangat penting bagi pelaksanaan pendaftaran tanah karena kontrol kualitas yang baik dan dilakukan secara terus menerus akan dapat mendeteksi kesalahan administrasi secara cepat, sehingga dapat segera dilakukan tindakan pencegahan dalam kesalahan administrasi. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan bidang tanah. Makin meningkatnya target pendaftaran tanah, makin diperlukan kontrol kualitas. Kontrol kualitas sangat diperlukan dalam pengumpulan data untuk menjaga jaminan kepastian hukum dan tertib administrasi;

Menimbang, bahwa pengujian keabsahan sertipikat hak atas tanah oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dalam hal terdapat sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih, Pengadilan dapat membatalkan sertipikat yang terbit kemudian dengan pertimbangan bahwa penerbitan sertipikat yang terbit terlebih dahulu sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, riwayat hak jelas dan tidak terputus serta mempunyai itikad

Halaman 60 dari 65 halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



baik dalam kepemilikannya;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara *a quo* tidak terdapat bukti surat, keterangan saksi maupun pengakuan para pihak yang membatah atau bertentangan dengan fakta hukum maupun bukti surat yang telah menunjukkan terjadinya tumpang tindih antara sertipikat objek sengketa dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 133/Desa Beraban, Tanggal 18 April 1996, Gambar Situasi Nomor: 2668/1995 Tanggal 29 Mei 1995, Luas 14210 M2 tercatat atas nama PT. Lembah Tanah Lot Permai (milik Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas dan agar tidak mengulangi hal yang sama maka Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1 angka 6 dan angka 7 jo. Pasal 3 jo, Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga cukup beralasan hukum sertipikat objek sengketa dari aspek substansi terdapat cacat yuridis dan patut untuk dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa selain bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa juga bertentangan dengan asas kepastian hukum dan asas kecermatan dimana asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara serta ketelitian. Tindakan Tergugat yang telah menerbitkan sertipikat tanah hak atas tanah secara tumpang tindih disebabkan karena ketidakcermatan dalam penelusuran riwayat data fisik dan data yuridis, sehingga aspek kepastian hukum dan tertib administrasi dalam pemberian perlindungan hukum dan hak kepemilikan tanah tidak dapat tercapai sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan hukum diatas maka Pengadilan berpendapat bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertipikat objek sengketa terdapat cacat yuridis dari aspek substansi dan asas

Halaman **61** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



kepastian hukum serta asas kecermatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh rangkaian pertimbangan hukum diatas, merujuk pada penilaian atas fakta hukum, bukti-bukti surat, dan keterangan saksi serta pengakuan para pihak dalam sengketa ini, Pengadilan berkesimpulan:

1. Gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu mengajukan Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar setelah melalui upaya administratif;
2. Surat Keputusan sertifikat objek sengketa terdapat cacat yuridis dari aspek substansi;
3. Tergugat melanggar *asas kepastian hukum dan asas kecermatan*;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut, maka seluruh tuntutan Penggugat telah dipertimbangkan dan Pengadilan berkesimpulan bahwa Tergugat dalam menerbitkan sertifikat objek sengketa (*objectum litis*) di lihat dari aspek substansi bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, asas kepastian hukum dan asas kecermatan, oleh karena itu beralasan hukum Gugatan Penggugat haruslah dikabulkan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, sesuai dengan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini, yang jumlahnya disebutkan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam pemeriksaan persidangan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, membagi beban pembuktian beserta penilaian pembuktian. Atas dasar itu terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak menjadi bahan pertimbangan, namun untuk mengadili dan memutus sengketa hanya dipakai alat-alat bukti yang relevan, sedangkan terhadap alat bukti

Halaman **62** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selebihnya tetap dilampirkan dan menjadi satu kesatuan dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, dengan diucapkannya putusan secara elektronik maka secara hukum telah dilaksanakan penyampaian Salinan Putusan Elektronik kepada para pihak melalui Sistem Informasi Pengadilan, dan secara hukum dianggap telah dihadiri oleh Para Pihak dan dilakukan pada persidangan yang terbuka untuk umum;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, serta peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan;

MENGADILI:

EKSEPSI:

Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak diterima;

POKOK SENGKETA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018 Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M², atas nama Lea Maria Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri, Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali;
3. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor. 05570/Desa

Halaman **63** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



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

Beraban, Tanggal 14 September 2018, Surat Ukur 02565/Beraban/2018
Tanggal 6 September 2018, Luas 7150 M², atas nama Lea Maria
Hendartini Setyobudi Terletak di Desa Beraban, kecamatan Kediri,
Kabupaten Tabanan, Provinsi Bali;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah
Rp5.229.500,00 (lima juta dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus
rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada hari Senin, tanggal
6 Januari 2025, oleh **SIMSON SERAN, S.H., M.H** selaku Hakim Ketua
Majelis, **DEWI YUSTITIANI, S.H., M.Kn.** dan **IVAN PAHLAVIA ISLAMY,
S.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan
dalam persidangan yang terbuka untuk umum dan disampaikan kepada
para pihak sekaligus dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi
Pengadilan pada hari Jumat, tanggal 10 Januari 2025 oleh Majelis Hakim
tersebut dengan dibantu **AYU SINTA DEWI KUSUMASARI, S.H.** selaku
Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar serta dihadiri
oleh Para Pihak secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim Anggota:

Ttd

DEWI YUSTITIANI, S.H., M.Kn

Ttd

IVAN PAHLAVIA ISLAMY, S.H.

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

SIMSON SERAN, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

AYU SINTA DEWI KUSUMASARI, S.H.

Halaman **64** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya Perkara Nomor 24/G/2024/PTUN.Dps:

1. Pendaftaran Gugatan	Rp30.000,00
2. Pendaftaran Surat Kuasa	Rp10.000,00
3. ATK	Rp225.000,00
4. Panggilan	Rp191.500,00
5. PNBP Panggilan	Rp50.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	Rp4.650.000,00
7. Pemberitahuan	Rp53.000,00
8. Redaksi	Rp10.000,00
9. Meterai	<u>Rp10.000,00</u>
Jumlah	Rp5.229.500,00

(lima juta dua ratus dua puluh sembilan ribu lima ratus rupiah)

Halaman **65** dari **65** halaman, Putusan Nomor 24/G/2024/G/PTUN.DPS