



**PUTUSAN**  
**Nomor 84PK/TUN/2017**

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

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**PT. NUSANTARA RAGA WISATA**, dalam hal ini diwakili oleh  
Indrajanto Suwono Raharjo, kewarganegaraan Indonesia,  
pekerjaan Direktur, berkedudukan di Graha Arrtu Lantai 3, Jalan  
R.S Mata Aini Kav. BC-1, Setiabudi, Jakarta 12920;  
Pemohon Peninjauan Kembali,

**melawan:**

**I. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL PROVINSI BALI**, Berkedudukan di Jalan Cok  
Agung Tresna No. 7, Nitimandala Renon, Denpasar –  
Bali;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. TUGAS DWI PADMA, S.H., M.Hum, pekerjaan Kepala  
Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan  
Konflik Pertanahan;
2. I WAYAN MINARTA, A.Ptnh, pekerjaan Kepala Seksi  
Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan;
3. I KETUT JIWA SUCAHYANA, S.H., pekerjaan Kepala  
Seksi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan  
Konflik Pertanahan;
4. ANAK AGUNG ISTRI DIAH MAHADEWI, S.H.  
pekerjaan Analis Permasalahan Pertanahan;
5. EKA ARYA WIRATA, S.H;

Kelimanya Kewarganegaraan Indonesia, beralamat pada  
Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali,  
Jalan Cok Agung Tresna No. 7 Denpasar Bali  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0386/19-  
5/IV/2016 Tanggal 28 April 2016;

**II. PT. KNIGHTSBRIDGE LUXURY DEVELOPMENT**,  
berkedudukan di Jakarta, Noble House Lt.9 Suite 0902A,  
Jalan Dr. Ide Anak Agung Gde Agung Kav. E.42 No.2,  
Mega Kuningan Jakarta, diwakili oleh Direkturnya PO



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WIWIEK PURNOMO, kewarganegaraan Indonesia,  
Pekerjaan Direktur PT. KNIGHTSBRIDGE LUXURY  
DEVELOPMENT, beralamat di Jalan Arjuna Selatan RT.  
008 RW.011 Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon  
Jeruk, Jakarta Barat;

Dalam hal ini diwakili kuasa hukumnya;

1. Dr.OTTO YUDIANTO, S.H., M.Hum;
2. IRIT SUSENO, S.H., M.H;
3. DARMAJI, S.H., M.H;
4. ABRAHAM SRIDJAJA, S.H;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan  
Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Indonesia  
Lawyer Club (LBH-ILC), beralamat di Da Vinci Tower, Da  
Vinci Penthouse, Jl. Jend.Sudirman Kav.12 Jakarta Pusat  
10220 dan di Gedung Srijaya Lt.4 Suite 401, Jl. Mayjend  
Sungkono 212-214 Surabaya 60189, berdasarkan Surat  
Kuasa Khusus tertanggal 13 Februari 2017;

Termohon Peninjauan Kembali I, II dahulu  
Termohon,Pemohon;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata  
Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap  
Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor  
01/P/FP/2016/PTUN.DPS, dalam perkaranya melawan sekarangTermohon  
Peninjauan Kembali I, II dahulu Termohon, Pemohon dengan posita gugatan  
sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat Permohonan tertanggal 21  
April 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara  
Denpasar, pada tanggal 21 April 2016, dengan register perkara Nomor:  
01/P/FP/2016/PTUN.DPS dengan mengemukakan alasan-alasan permohonan  
sebagai berikut :

Adapun Permohonan ini diajukan berdasarkan alasan-alasan dan fakta-fakta  
hukum sebagai berikut:

## I. OBYEK PERMOHONAN;

Putusan atas Penerimaan Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan  
Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Bali Sesuai permohonan Pemohon,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat Pemohon Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohon tanggal 06 April 2016 Hal : Permohonan untuk Membatalkan Dan/Atau Mencabut Keputusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang Terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI Akibat penyalahgunaan Kewenangan dan Mengembalikan Catatan Mutasi Baik Pada Buku Tanah maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan Seperti Semula Sebelum Dilaksanakannya Keputusan dimaksud, yaitu atas Tanah sesuai Sertifikat HGB No.72/Ungasan Sebagaimana saat itu atas nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005;  
(Terlampir Bukti P-3, P-3a dan P-3b );

## II. KEWENANGAN MENGADILI ;

1. Bahwa salah satu komponen kewenangan, adalah komponen dasar hukum sebagai sumber kewenangan dari cabang-cabang kekuasaan negara. Bahwa berdasarkan Penjelasan Umum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014, Tentang Administrasi Pemerintahan, pada *alinea ke-lima* menyatakan secara *expressis verbis* sebagai berikut :

Dalam rangka memberikan jaminan perlindungan kepada setiap Warga Masyarakat, maka Undang-Undang ini memungkinkan Warga Masyarakat mengajukan keberatan dan banding terhadap Keputusan dan/atau Tindakan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau Atasan Pejabat yang bersangkutan. Warga Masyarakat juga dapat mengajukan gugatan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan kepada/melalui Peradilan Tata Usaha Negara, karena Undang-Undang ini merupakan hukum Materiil dari sistem Peradilan Tata Usaha Negara ;

Terkait dengan ruang lingkup wilayah keberlakuan secara personan (*personan gebied*) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 di dalam *alinea ke-enam* Penjelasan Umum Undang-Undang tersebut menyebutkan sebagai berikut :

*"Undang-undang ini merupakan instrumen penting dari Negara Hukum yang demokratis, dimana Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara Negara lainnya yang meliputi lembaga-lembaga di luar eksekutif, yudikatif, dan legislatif yang*



*menyelenggarakan fungsi pemerintahan yang memungkinkan untuk diuji melalui Pengadilan. Hal inilah yang merupakan nilai-nilai ideal dari sebuah Negara Hukum. Penyelenggaraan kekuasaan Negara harus berpihak kepada Warganya dan bukan sebaliknya” ;*

2. Bahwa pokok pikiran didalam alinea ke-lima dan alinea ke-enam yang tercantum di dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 sebagaimana ter kutip diatas, antara lain diturunkan (*derivatif*) ke dalam salah satu norma kewenangan yang terdapat didalam Pasal Batang Tubuh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014, yaitu :

## Pasal 53

- (1) Batas waktu kewajiban untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (2) Jika ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan batas waktu kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah permohonan diterima secara lengkap oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan;
- (3) Apabila dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, maka permohonan tersebut dianggap dikabulkan secara hukum;
- (4) Pemohon mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk memperoleh putusan penerimaan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3);
- (5) Pengadilan wajib memutuskan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak permohonan diajukan;
- (6) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan untuk melaksanakan putusan Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling lama 5 (lima) hari kerja sejak putusan Pengadilan ditetapkan;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang : Administrasi Pemerintahan dihubungkan dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2011 Tentang : Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan khususnya BAB VII Penyelesaian Kasus Pertanahan Untuk Melaksanakan Putusan Pengadilan Paragraf 1 Pelaksanaan Putusan Pengadilan, tidak mengatur secara *expressis verbis* jangka waktu untuk menetapkan dan/atau melakukan keputusan dan/atau tindakan dalam hal terdapat permohonan dari Warga Masyarakat untuk membatalkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang telah membatalkan Pendaftaran Peralihan Hak terhadap sertifikat yang didasarkan atas putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;

Bahwa oleh karena Surat permohonan yang diajukan oleh Pemohon Nomor : 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohontanggal 06 April 2016 (*sesuai bukti terlampir P-3, P-3a dan P-3b*), yang isinya pada pokoknya agar Termohon mencabut dan/atau membatalkan Keputusan *Termohon*, A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang Terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI akibat Penyalahgunaan Kewenangan, tidak pernah ditanggapi dan tidak dijawab oleh Termohon, maka berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan permohonan pihak Pemohon Nomor : 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016 yang diterima oleh Termohon pada tanggal 06 April 2016 dan setelah lewat 10 (sepuluh) hari kerja dianggap dikabulkan secara hukum (sesuai Pasal 14 huruf c Perma No. 5 Tahun 2015 tentang : Pedoman Beracara Untuk Memperoleh Putusan Atas Penerimaan Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan dan/atau Tindakan Badan atau Pejabat Pemerintah ;

Bahwa untuk memperoleh putusan penerimaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (4) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang : Administrasi Pemerintahan Pemohon mengajukan permohonan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tata Usaha Negara wajib memutus permohonan paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak permohonan diajukan sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 53 ayat (5) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan ;

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Termohon/Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali mempunyai wewenang untuk mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan yang dimohonkan oleh Pemohon atas dasar hukum sebagai berikut :

- a. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang : Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menentukan :

## Pasal 58

- (1) Kepala BPN RI menerbitkan keputusan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- (2) Penerbitan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat didelegasikan kepada Deputy atau Kakanwil.

- b. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang : Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menentukan :

## Pasal 74

Kakanwil mempunyai kewenangan untuk membatalkan :

- a. .... dstnya;
- b. Keputusan pemberian hak atas tanah yang kewenangan pemberiannya dilimpahkan kepada Kakan dan Kakanwil, untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
- c. .... dstnya;
- d. .... dstnya;

- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang : Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menentukan :

## Pasal 75

Kakanwil dalam menerbitkan keputusan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam pasal 74 atas nama Kepala BPN RI;

- d. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang : Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan menentukan :

## Pasal 76



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kakanwil melaporkan pelaksanaan pelimpahan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 kepada Kepala BPN RI setiap akhir bulan;

(Terlampir Bukti P-4);

Bahwa dengan menghubungkan secara sistematis ketentuan Pasal 58 ayat (2), Pasal 74 huruf b, dan Pasal 76 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang : Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan maka wewenang Kakanwil dalam membatalkan keputusan pemberian hak yang didasarkan atas adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap merupakan wewenang delegasi hanya formatnya menggunakan atas nama Kepala BPN RI sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 75 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan ;

Bahwa berdasarkan asas *a contrario actus* dan/atau asas paralelitas terhadap Pasal 58 ayat (2), Pasal 74 huruf b, Pasal 75 dan Pasal 76 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang: Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan, maka Kakanwil berwenang untuk membatalkan keputusan tentang pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang telah diterbitkannya dengan menggunakan format atas nama Kepala BPN RI ; Bahwa surat keputusan yang dimohonkan oleh Pemohon untuk dibatalkan atau dicabut adalah :

Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No. 0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013, yang terbukti Cacat Hukum Prosedur dan/atau Cacat Hukum Substansi akibat penyalahgunaan kewenangan, adanya pembatalan/pencabutan Keputusan dimaksud, maka sudah tepat dan benar bilamana dimohonkan kepada Termohon untuk mengembalikan catatan mutasi baik pada Buku Tanah maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan seperti semula sebelum dilaksanakannya Keputusan yang dibatalkan/dicabut tersebut, yaitu atas tanah sesuai Sertifikat HGB No. 72/Ungasan sebagaimana saat itu atas nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005 ;

**KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL**

Halaman 7 dari 68 halaman. Putusan Nomor 84 PK/TUN/2017



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

PROVINSI BALI

NOMOR : 0196/Pbt/BPN.51/2013

TENTANG

PEMBATALAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK TERHADAP  
SERTIFIKAT ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN NOMOR  
72/UNGASAN (SEKARANG HAK GUNA BANGUNAN NO.61/KUTUH)  
ATAS NAMA PT. MUTIARA SULAWESI LUAS 71.700 M2 DAN  
SERTIFIKAT ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN NOMOR  
1678/UNGASAN BERTURUT-TURUT ATAS NAMA KARNA BERATA  
LESMANA DAN PT. MUTIARA SULAWESI LUAS 29.290 M2 KARENA  
CACAT ADMINISTRASI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN  
YANG TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP.

..... Dst. ....

AN. KEPALA BADAN PERTANAHAN

NASIONAL REPUBLIK INDONESIA,

KEPALA KANTOR WILAYAH

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PROVINSI BALI

t t d

D R S. H E R I S A N T O S O

NIP. 19600522 198603 1 003

Dikeluarkan/diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali,  
dengan demikian dilihat dari segi kewenangan mengadili secara absolut  
dan relatif adalah menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara  
khususnya dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar –  
Bali ;

(Terlampir Bukti P-5);

- III. Legal Standing (Hak Gugat) Dan Kepentingan Pemohon Untuk  
mengajukan Permohonan Untuk Memperoleh Putusan Penerimaan  
Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan Dan/Atau Tindakan ;
1. Bahwa Pemohon adalah Badan Hukum Perdata yang didirikan  
berdasarkan Akta Pendirian yang dibuat dihadapan Notaris Zainuddin  
Thohir, SH. Nomor 44 tanggal 19 Januari 2011 yang disahkan  
berdasarkan Keputusan Kementerian Hukum Dan Hak Asasi  
Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-06851.AH.01.01.Tahun  
2011 tanggal 10 Februari 2011 ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Lihat Bukti P-1 dan P-2 );

2. Bahwa berdasarkan AD/ART PT. KNIGHTSBRIDGE LUXURY DEVELOPMENT Nomor 44 tanggal 19 Januari 2011 Pasal 12 yang dapat bertindak ke dalam dan luar Pengadilan mewakili kepentingan PT. KNIGHTSBRIDGE LUXURY DEVELOPMENT adalah Direktur ;

(Lihat Bukti P-1);

3. Bahwa Pemohon telah mengajukan permohonan kepada Termohon dengan Surat Nomor : 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohon tanggal 06 April 2016 (*sesuai bukti terlampir P-3, P-3a dan P-3b*), yang isinya pada pokoknya agar Termohon mencabut dan/atau membatalkan Keputusan Termohon, A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang Terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI, namun telah lebih dari 10 (sepuluh) hari kerja, Termohon belum pernah menyikapi dan tidak membalas surat yang diajukan oleh Pemohon tersebut dan/atau Termohon tidak melakukan apapun;

4. Bahwa oleh karena Termohon tidak menetapkan dan /atau mengeluarkan Keputusan dan/atau Tindakan sebagaimana yang dimohonkan oleh Pemohon sesuai surat permohonan Nomor : 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016 yang diterima oleh Termohon tanggal 06 April 2016 (*Terlampir bukti P-3, P-3a dan P-3b*) maka apa yang dimohonkan oleh Pemohon dianggap dikabulkan secara hukum, oleh karenanya Pemohon mempunyai kepentingan untuk mengajukan Permohonan ke PTUN Denpasar Untuk Memperoleh Putusan Penerimaan Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan Dan /Atau Tindakan;

#### IV. Dasar-dasar diajukannya permohonan adalah sebagai berikut :

1. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan sehingga Pemohon mengajukan permohonan adalah berkenaan dengan tindakan Termohon yang tidak *menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan*, atas Permohonan yang diajukan oleh Pemohon untuk membatalkan :

Keputusan Kepala Kantor Wilayah

Badan Pertanahan Nasional

Provinsi Bali

Halaman 9 dari 68 halaman. Putusan Nomor 84 PK/TUN/2017

#### Disclaimer

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



Nomor : 0196/Pbt/BPN 51/2013

Tentang

*Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 72/Ungasan (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 61/Kutuh) atas nama PT. Mutiara Sulawesi Luas 71.700 M2 Dan sertifikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1678/Ungasan Berturut-turut Atas nama Karna Berata Lesmana dan PT Mutiara Sulawesi Luas 29.290 M2 karena Cacat Administrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap, tanggal 29 Oktober 2013.*

sebagaimana Surat Pemohon Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohontanggal 06 April 2016 (sesuai *Bukti Terlampir P-3, P-3a dan P-3b*) tersebut;

2. Bahwa permasalahan ini bermula dan berawal dari Pemohon sebagai Pemilik sah atas tanah sesuai Sertifikat HGB No.72/Ungasan Sebagaimana saat itu atas Nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005;

Dengan perolehan hak atas tanah bagi Pemohon sebagai berikut :

- a. Bahwa Pemohon adalah pemilik sah tanah seluas 71.700 m2 sebagaimana SHGB No.72/Ungasan yang terletak di Desa Ungasan (*sekarang Desa Kutuh*), Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali melalui perolehan hak berdasarkan Akta Otentik (PJB) No. 46 tanggal 12 Agustus 2011 antara PT. Mutiara Sulawesi selaku *Penjual* dan PT. Knightsbridge Luxury Development selaku *Pembeli* (LUNAS) ;  
( *Terlampir Bukti P-6 dan P-7*);
- b. Bahwa PT. Mutiara Sulawesi telah membeli bidang tanah sesuai SHGB No.72/Ungasan dari PT. Nusantara Ragawisata sesuai Akta PPJB No. 2 dan Akta Kuasa Menandatangani AJB No. 3, pada tanggal 5 Nopember 2003, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata atas dasar RUPSLB tanggal 30 Oktober 2003, sebagaimana Akta No.01 tanggal 30 Nopember 2003, ketiga Akte tersebut dibuat dihadapan Notaris Supriyanto, SH., Notaris wilayah Depok, dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB) No.41/2005 tanggal 24 Nopember 2005, serta kemudian SHGB No. 72/Ungasan tanggal



23 Desember 2005 TELAH DIBALIK NAMA menjadi atas nama  
PT. Mutiara Sulawesi ;

*(Terlampir Bukti P-8);*

Bahwa kemudian bidang tanah sesuai SHGB No.72/Ungasan  
telah dialihkan/dijual-belikan oleh PT. Mutiara Sulawesi selaku  
*Penjual* kepada PT. Knightsbridge Luxury Development selaku  
*Pembeli (Pemohon)* dan telah membayar lunas sesuai Akta PJB  
No.46 tanggal 12 Agustus 2011, karenanya Pemohon baik  
secara substansial maupun material adalah pemilik yang sah  
atas tanah tersebut ;

3. Bahwa yang dijadikan dasar oleh Termohon untuk melakukan  
Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Terhadap Sertifikat Hak  
Guna Bangunan Nomor 72/Ungasan (sekarang Hak Guna Bangunan  
Nomor 61/Kutuh) atas nama PT. Mutiara Sulawesi Luas 71.700 M2  
adalah didasarkan atas adanya : "Putusan Kasasi atas Pembatalan  
Penetapan, yaitu Putusan No. 3280K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011  
Jo. Penetapan PN Cibinong No.127/Pdt.P/2005/PN.Cbn tanggal 28  
Oktober 2005" ;

Yang inti amar putusan Kasasi tersebut (hanya) : *Membatalkan  
Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No. 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn  
tanggal 28 Oktober 2005 (voluntair);*

4. Bahwa oleh karena pembatalan Terhadap Sertifikat Hak Guna  
Bangunan Nomor 72/Ungasan (sekarang Hak Guna Bangunan  
Nomor 61/Kutuh) atas nama PT. Mutiara Sulawesi Luas 71.700 M2  
yang seharusnya didasarkan atas adanya PUTUSAN Pengadilan  
yang berkekuatan hukum tetap (*condemnatoir*), maka untuk  
memecahkan pokok permasalahan sangat relevan untuk  
menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan  
pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*)  
terkait dengan pembatalan hak atas tanah yang didasarkan atas  
adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum  
tetap ;
5. Bahwa terkait dengan kewenangan, tata cara, dan syarat  
pembatalan hak atas tanah semula diatur di dalam Peraturan Menteri  
Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 Tentang :  
Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas  
Tanah Negara dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 9 Tahun 1999 Tentang : Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan hak Pengelolaan. Bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang : Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, tanggal 4 Pebruari 2011 menentukan :

## BAB XI

### KETENTUAN PENUTUP

*Pada saat Peraturan ini berlaku, maka ;*

1. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara ;
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 Tentang : Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah Negara dan hak Pengelolaan, sepanjang mengatur tata cara pembatalan Hak Atas Tanah Negara yang bertentangan dengan peraturan ini ;
3. .... dstnya ;
4. .... dstnya ;

*Dicabut dan dinyatakan tidak berlaku;*

6. Bahwa dengan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yang diperoleh melalui penelusuran (*falsifikasi*) terhadap kaedah/norma pembatalan sertifikat hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang : Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan tanggal 4 Pebruari 2011 diperoleh norma-norma sebagai berikut :

## BAB VII

### PENYELESAIAN KASUS PERTANAHAN

#### Bagian Kesatu

#### Penyelesaian Kasus Pertanahan Untuk

#### Melaksanakan Putusan Pengadilan

#### Paragraf 1

#### Pelaksanaan Putusan Pengadilan

#### Pasal 54

- (1) BPN RI wajib melaksanakan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya;



(2) Alasan yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain :

- a. Terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan ;
- b. terhadap obyek putusan sedang diletakkan sita jaminan;
- c. terhadap obyek putusan menjadi obyek gugatan dalam perkara lain ;
- d. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;

**Pasal 55**

(1) Tindakan untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dapat berupa ;

- a. Pelaksanaan dari seluruh amar putusan ;
- b. Pelaksanaan sebagian amar putusan; dan/atau :
- c. Hanya melaksanakan perintah yang secara tertulis pada amar putusan;

(2) Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, yang berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, antara lain :

- a. Perintah untuk membatalkan hak atas tanah ;
- b. Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah ;
- c. Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum ;
- d. Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah ;
- e. Perintah penerbitan hak atas tanah; dan ;
- f. Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak;

**Pasal 56**

(1) Perbuatan hukum pertanahan berupa penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan dilaksanakan dengan keputusan pejabat yang berwenang;

(2) Proses pengolahan data dalam rangka penerbitan surat keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah diterimanya putusan pengadilan oleh BPN RI, berupa :





a. salinan resmi putusan pengadilan yang dilegalisir pejabat berwenang ;

b. surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*); dan ;

c. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi untuk putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi;

(Lihat Bukti P-4);

7. Bahwa dengan menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) antara Putusan Pengadilan dan Penetapan Pengadilan adalah merupakan dua hal yang berbeda :

- PUTUSAN Pengadilan lahir dari peradilan *contentiosa* di dalamnya terdapat 2 (dua) atau lebih pihak yang bersengketa;

*sedangkan*

- PENETAPAN Pengadilan lahir dari peradilan *voluntair* tidak ada pihak yang bersengketa di dalamnya hanya ada pihak pemohon saja ;

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 dan Pasal 56 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang: Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan tanggal 4 Pebruari 2011 menggunakan konsep PUTUSAN PENGADILAN, hal ini bermakna harus ada pihak yang bersengketa di dalamnya (peradilan *contentiosa*) ;

9. Bahwa Termohon mengeluarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor: 0196/Pbt/BPN 51/2013 Tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 72/Ungasan (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 61/Kutuh) atas nama PT. Mutiara Sulawesi Luas 71.700 M2 tanggal 29 Oktober 2013 menggunakan dasar Putusan Nomor: 3280K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 jo. PENETAPAN Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn tanggal 28 Oktober 2005. Hal ini tidak sesuai dan bertentangan dengan Pasal 54, Pasal 55, Pasal 56, dan Pasal 57 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang :*Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan tanggal 4 Pebruari 2011 yang secara expressis*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*verbis* menentukan putusan pengadilan, TERMINOLOGI putusan pengadilan tidak bisa ditafsir lain (*ada pihak yang bersengketa*) karena secara gramatikal sudah jelas maknanya (*clear meaning*);  
(Terlampir Bukti P-9 dan P-10);

10. Bahwa terlebih lagi terhadap Putusan Nomor: 3280K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 adalah putusan yang amarnya hanya membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn tanggal 28 Oktober 2005 sehingga TIDAK ADA KEKUATAN EKSEKUTORIAL, dan yang ada pada Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn tanggal 28 Oktober 2005 termasuk Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3280K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 amarnya hanya bersifat *declaratoir* dan tidak mengandung amar *comdenatoir* (menghukum) ;
11. Bahwa sebagaimana dikutip diatas, Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 tanggal 4 Pebruari 2011 sudah jelas secara emuneratif telah ditentukan amar-amar putusan pengadilan yang bisa dijadikan dasar untuk penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah yaitu :
  - a. *Perintah untuk membatalkan hak atas tanah ;*
  - b. *Menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah ;*
  - c. *Menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum ;*
  - d. *Perintah dilakukannya pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah ;*
  - e. *Perintah penerbitan hak atas tanah; dan ;*
  - f. *Amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum terbitnya, beralihnya atau batalnya hak ;*

Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3280K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 yang amarnya membatalkan PENETAPAN Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn tanggal 28 Oktober 2005 sama sekali tidak memuat amar putusan pengadilan sebagaimana disyaratkan di dalam Pasal 55 ayat (1) huruf a, b, c dan ayat (2) huruf a, b, c, d, e dan f Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 tanggal 4 Pebruari 2011, dengan demikian :

## KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PROVINSI BALI

NOMOR : 0196/PBT/BPN.51/2013

TENTANG

PEMBATALAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK TERHADAP SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 72/UNGASAN (SEKARANG HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 61/KUTUH) ATAS NAMA PT. MUTIARA SULAWESI SELUAS 71.700 M2 ...

telah diterbitkan secara bertentangan dengan peraturan perundang-undangan secara materiil substansial sehingga wajar dan beralasan menurut hukum permohonan yang diajukan oleh pemohon untuk dikabulkan ;

12. Bahwa demikian pula didalam Pasal 56 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 tanggal 4 Pebruari 2011 telah ditentukan secara jelas dan tegas sebelum Termohon mengambil sikap penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah terlebih dahulu menerima :

- a. salinan resmi putusan pengadilan yang dilegalisir pejabat bewenang ;
- b. surat keterangan dari pejabat berwenang di lingkungan pengadilan yang menerangkan bahwa putusan dimaksud telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) ; dan ;
- c. Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi untuk putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi ;

Bahwa faktanya Pengadilan Negeri Cibinong tidak pernah mengeluarkan surat-surat sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 56 ayat (2) huruf a, b, dan c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 tanggal 4 Pebruari 2011, justru yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong adalah SEBALIKNYA yaitu :

- a. Ketua Pengadilan Negeri Klas IB Cibinong dengan surat No. W11.U20/65/HT.04.10/II/2012 tanggal 9 Pebruari 2012 telah secara TEGAS dan JELAS menjelaskan dalam suratnya tersebut bahwa putusan Kasasi No.3280K/Pdt/2010 yang membatalkan PENETAPAN PN CIBINONG No. 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn adalah TIDAK bersifat CONDEMNATOIR atau putusan yang amarnya TIDAK



MENGANDUNG UNSUR penghukuman, maka putusan tersebut tidak dapat di-Eksekusi (... *hanya membatalkan Penetapan saja*) ;

- b. Surat Ketua PN Klas IB Cibinong diatas diulang kembali oleh Ketua Pengadilan Negeri Klas IB Cibinong dengan surat No. W11.U20/1898/HT.04.10/VI/2012 tanggal 12 Juni 2012 telah secara TEGAS dan JELAS menjelaskan dalam suratnya tersebut bahwa putusan Kasasi No.3280K/Pdt/2010 yang membatalkan PENETAPAN PN CIBINONG No. 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn adalah TIDAK bersifat CONDEMNATOIR atau putusan yang amarnya TIDAK MENGANDUNG UNSUR penghukuman, maka putusan tersebut tidak dapat di-Eksekusi (... *hanya membatalkan Penetapan saja*) ;

(Terlampir Bukti P-11 dan P-12) ;

Bahwa berdasarkan alasan pada angka 12 tersebut di atas :

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

PROVINSI BALI

NOMOR : 0196/PBT/BPN.51/2013

TENTANG

PEMBATALAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK TERHADAP SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 72/UNGASAN (SEKARANG HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 61/KUTUH) ATAS NAMA PT. MUTIARA SULAWESI SELUAS 71.700 M2 ....,

Telah terbukti MELANGGAR ketentuan Pasal 56 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 tanggal 4 Pebruari 2011 yang bersifat prosedural formal ;

13. Bahwa lebih dari itu, Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 953/SP/13-51.03/III/2012 tanggal 27 Maret 2012 perihal : Pemberitahuan Pembatalan Peralihan Hak Terhadap SHGB No.72/Ungasan atas nama PT. Mutiara Sulawesi dan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No. 954/SP/13-51.03/III/2012 tanggal 27 Maret 2012 perihal : Mohon konfirmasi, yang telah dijawab oleh Ketua PN Klas IB Cibinong dengan surat No. W11-U20/1373/HT.04.10/IV/2012 tanggal 18 April 2012 perihal : Mohon



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konfirmasi, yang intinya adanya perkara baru yang tercatat dalam Register perkara gugatan No. 48/Pdt.G/2012/PN.Cbn ;

(Terlampir Bukti P-13 dan P-14 );

14. Bahwa Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali dengan surat No. 1530/18-51/V/2012 tanggal 22 Mei 2012 perihal : Permohonan tindak lanjut surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 27 Maret 2012, telah jelas dan terang benderang MENJAWAB : permohonan tindak lanjut surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 27 Maret 2012 diatas yang intinya : ..... (Butir 4 halaman 2) ;

..... maka Permohonan Pembatalan SHGB No.72/Ungasan atas nama PT. Mutiara Sulawesi ....., BELUM DAPAT DIPERTIMBANGKAN ( ....Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali, tertanda : A. SAMAD SOEMARGA, SH. MH.)

(Terlampir Bukti P-15);

15. Bahwa peralihan hak dan pelaksanaan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 72/Ungasan dari atas nama PT. Nusantara Ragawisata beralih dan menjadi atas nama PT. Mutiara Sulawesi adalah berdasarkan Akta Otentik yaitu Akta Jual Beli No.41/2005 tanggal 24 Nopember 2005 yang dibuat dihadapan Mahayani Widiana Kedel, SH. / PPAT. Sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT (Akta Otentik) hanya bisa dibatalkan melalui Gugatan oleh Pihak terkait dengan adanya Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ; Sedangkan PT. Mutiara Sulawesi (selaku *Penjual*) telah menjual bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 72/Ungasan tersebut kepada PT. Knightsbridge Luxury Development / Pemohon (selaku *Pembeli*) dan lunas sesuai Akta PJB No. 46 dibuat dihadapan Zainudin Thohir, SH. tanggal 12 Agustus 2011, sehingga secara substansial dan material bidang tanah tersebut sudah menjadi hak milik Pemohon ;

16. Bahwa sedangkan Putusan No. 3280K/Pdt/2010 adalah hanya putusan pembatalan terhadap Penetapan No.127/Pdt.P/2012/PN.Cbn saja yang amarnya hanya bersifat DECLARATOIR saja atau sekedar PERNYATAAN saja (TIDAK bersifat CONDEMNATOIR/penghukuman) ;

Sebagaimana hal tersebut telah dijawab/dijelaskan :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Oleh Ketua PN Klas IB Cibinong melalui 2 (dua) suratnya No. W11.U20/65/HT.04.10/II/2012 dan No. W11.U20/1898/HT.04.10/VI/2012.

dan

- Oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali dengan surat No.1530/18-51/V/2012 tanggal 22 Mei 2012 tertanda A. SAMAD SOEMARGA, SH. MH. intinya telah MENOLAK ;  
(Halaman 2 : ..... Maka permohonan pembatalan SHGB No. 72/Ungasan atas nama PT. Mutiara Sulawesi ..... belum dapat dipertimbangkan.) ; Lihat Bukti P-11, P-12 dan P-15);

17. Bahwa oleh karena itu sudah jelas dan terang benderang putusan yang bersifat DECLARATOIR No. 3280K/Pdt/2010 tidak benar dan DILARANG / KELIRU digunakan sebagai dasar untuk menerbitkan Keputusan No.0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 oleh AN. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali tertanda Drs. HERI SANTOSO ;  
Majelis Hakim yang Mulia :

Bahwa telah jelas kebijakan Kakanwil BPN Provinsi Bali : A. SAMAD SOEMARGA, SH. MH. telah MENOLAK permohonan pembatalan berdasarkan Putusan No.3280K/Pdt/2010 dengan alasan yang benar sesuai hukum (*declaratoir*) tetapi kemudian Kakanwil Pengganti : Drs. HERI SANTOSO justru serta merta menerbitkan Keputusan No. 0196/Pbt/BPN.51/2013 dengan demikian TERBUKTI tindakan Kakanwil yang baru / Pengganti tersebut telah menyalahgunakan kewenangan dan/atau bertindak sewenang-wenang secara melawan hukum sehingga Keputusan No. 0196/Pbt/BPN.51/2013 terbukti CACAT HUKUM PROSEDUR dan/atau CACAT HUKUM SUBSTANSI ;

18. Bahwa Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali pada tanggal 29 Oktober 2013 telah menerbitkan Keputusan secara melawan hukum dengan melampaui kewenangan dan/atau penyalahgunaan kewenangan, sebagaimana :

KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL

PROVINSI BALI

NOMOR : 0196/Pbt/BPN.51/2013

TENTANG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PEMBATALAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK TERHADAP SERTIFIKAT ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 72/UNGASAN (SEKARANG HAK GUNA BANGUNAN NO.61/KUTUH) ATAS NAMA PT. MUTIARA SULAWESI LUAS 71.700 M2 DAN SERTIFIKAT ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 1678/UNGASAN BERTURUT-TURUT ATAS NAMA KARNA BERATA LESMANA DAN PT. MUTIARA SULAWESI LUAS 29.290 M2 KARENA CACAT ADMINISTRASI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP.

Dst.

AN. KEPALA BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL REPUBLIK INDONESIA,  
KEPALA KANTOR WILAYAH  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
PROVINSI BALI

ttd

DRS. HERI SANTOSO  
NIP. 19600522 198603 1 003

Majelis Hakim yang mulia :

Keputusan tersebut *menyebut* :

BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN YANG TELAH  
MEMPEROLEH KEKUATAN HUKUM TETAP.

Ternyata:

Putusan dimaksud adalah *Putusan Kasasi No.3280 K/Pdt/2016 Jo. No.127/Pdt.P/2005/PN. Cbn.*

*Yaitu : membatalkan PENETAPAN No.127/Pdt.P/2016/PN. Cbn;*  
(*bersifat Declaratoir dan BUKAN bersifat Condemnatoir*)

19. Bahwa dengan demikian telah menjadi terang benderang, penerbitan Keputusan *Termohon* No.0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 AN. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali ( tertanda Drs. HERI SANTOSO ), dilakukan secara sewenang-wenang dan/atau menyalahgunakan kewenangan sebagaimana dimaksud Pasal 421 KUHP (*KEJAHATAN DALAM JABATAN*) sehingga Keputusan

Halaman 20 dari 68 halaman. Putusan Nomor 84 PK/TUN/2017



tersebut TERBUKTI CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI ;

20. Bahwa lebih dari itu, sampai dengan saat ini belum ada perkara di Pengadilan dan/atau tidak ada Putusan Pengadilan yang membatalkan *Akta Jual Beli No.41 tahun 2005, tanggal 24 Nopember 2005 dan Pengikatan Jual Beli No. 46 tanggal 12 Agustus 2011 sebagai dasar perolehan Hak dari Pemohon*, sehingga Permohonan Pemohon Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016 tersebut haruslah dikabulkan ;
21. Bahwa dengan tidak segera dilakukannya tindakan sebagaimana Permohonan Pemohon sebagaimana Surat Pemohon Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohon tanggal 06 April 2016 (*sesuai bukti terlampir P-3, P-3a dan P-3b*) tersebut oleh Termohon, kepentingan Pemohon berpotensi untuk dirugikan, oleh karena Keputusan *Termohon*, A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang Terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI akibat Penyalahgunaan Kewenangan tersebut, dapat dijadikan dasar untuk melakukan perubahan terhadap Catatan Mutasi Baik Pada Buku Tanah maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan, yaitu atas Tanah sesuai Sertifikat HGB No.72/Ungasan Sebagaimana saat itu atas Nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005, Milik sah Pemohon ;
22. Bahwa berdasarkan Fakta Hukum di atas, terbukti penerbitan Keputusan yang dibuat AN. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 yang terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI akibat penyalahgunaan kewenangan, sehingga *haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk diberlakukan dalam bentuk apapun juga* ;
23. Bahwa lebih dari itu, terhadap Keputusan yang dibuat AN. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 yang terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI akibat penyalahgunaan kewenangan tersebut, bila



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diukur dari UU No.30 Tahun 2014 Tentang: Administrasi Pemerintahan, jelas Keputusan Termohon 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 telah membuktikan, penerbitan Keputusan yang dibuat AN. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 tersebut tidak sesuai prosedur dan substansinya jelas tidak sesuai dengan obyek keputusan ;

24. Bahwa atas dasar fakta hukum tersebut, maka berdasarkan Pasal 56 ayat (2) UU No.30 Tahun 2014, adalah merupakan KEPUTUSAN AN. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang BATAL atau dapat DIBATALKAN ;

25. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, Pemohon telah mengajukan Permohonan untuk Membatalkan Dan/Atau Mencabut Keputusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang Terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI Akibat penyalahgunaan Kewenangan dan Mengembalikan Catatan Mutasi Baik Pada Buku Tanah maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan Seperti Semula Sebelum Dilaksanakannya Keputusan dimaksud, yaitu atas Tanah sesuai Sertifikat HGB No.72/Ungasan Sebagaimana saat itu atas Nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005 ;

Sebagaimana Permohonan Pemohon Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohontanggal 06 April 2016 (sesuai bukti terlampir P-3, P-3a dan P-3b) tersebut, namun sampai dengan diajukannya Permohonan a quo, Termohon tidak menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sebagaimana yang dimohonkan tersebut, dan juga tidak memberikan jawaban apapun baik secara lisan maupun tertulis ;



26. Bahwa berdasarkan *Pasal 53 ayat (3) Undang-Undang No.30 Tahun 2014* : *"Apabila dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yaitu 10 (sepuluh) 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 ;*
27. Bahwa sikap Termohon yang tidak segera memberikan jawaban atas Permohonan Pemohon Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohontanggal 06 April 2016 (sesuai bukti terlampir P-3, P-3a dan P-3b) tersebut, meskipun telah lewat 10 (sepuluh) hari kerja, dapat dimaknai telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang isinya mengabulkan Permohonan Penggugat (Fiktif Positif) ;
28. Bahwa Termohon mempunyai kewajiban untuk menjawab Permohonan Pemohon dan sekaligus membatalkan Keputusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang diterbitkannya sendiri, hal ini sejalan dengan asas *a contrarius actus* serta ketentuan Pasal 64 ayat (3) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 yang menentukan: Keputusan pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan: a. oleh Pejabat Pemerintahan yang menetapkan Keputusan ;
29. Bahwa Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan mempunyai kewajiban sebagaimana ditentukan di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang : Administrasi Pemerintahan, antara lain ditentukan didalam :

## Pasal 7

- (1) Pejabat Pemerintahan berkewajiban untuk menyelenggarakan Administrasi Pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintahan, dan AUPB;
- (2) Pejabat Pemerintahan memiliki kewajiban:
- membuat Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan kewenangannya ;
  - mematuhi AUPB dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ;





c. mematuhi persyaratan dan prosedur pembuatan Keputusan dan/atau Tindakan ;

30. Bahwa oleh karena itu, berdasarkan *Pasal 53 ayat (4) Undang-Undang No.30 Tahun 2014, guna memperoleh putusan penerimaan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka diajukanlah Permohonan ic perkara ini melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar*, dan oleh karenanya sudah sepatutnya Permohonan ini dinyatakan diterima ;

31. Bahwa mencermati tindakan Termohon, yang tidak segera menanggapi dan memberikan jawaban Permohonan untuk Membatalkan Dan/Atau Mencabut Keputusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang Terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI Akibat penyalahgunaan Kewenangan dan Mengembalikan Catatan Mutasi Baik Pada Buku Tanah maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan Seperti Semula Sebelum Dilaksanakannya Keputusan dimaksud, yaitu atas Tanah sesuai Sertifikat HGB No.72/Ungasan sebagaimana saat itu atas Nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005; Sebagaimana Permohonan Pemohon Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohon tanggal 06 April 2016 (sesuai bukti terlampir P-3, P-3a dan P-3b) tersebut, sampai dengan diajukannya Permohonan a quo, jelas bertentangan dan melanggar Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik, diantaranya :

a. Melanggar ASAS KEPASTIAN HUKUM;

Bahwa yang dipermasalahkan dalam Permohonan ic. perkara ini adalah tidak segera dilakukan pembatalan terhadap Keputusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang Terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI Akibat penyalahgunaan Kewenangan dan Mengembalikan Catatan Mutasi Baik Pada Buku Tanah maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan Seperti Semula Sebelum Dilaksanakannya Keputusan dimaksud, yaitu atas Tanah sesuai Sertifikat HGB



No.72/Ungasan Sebagaimana saat itu atas Nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005 ;

Sebagaimana Permohonan Pemohon Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohon tanggal 06 April 2016 (sesuai bukti terlampir P-3, P-3a dan P-3b) tersebut ;

Padahal hal tersebut bertentangan dengan penjelasan :

- Oleh Ketua PN Klas IB Cibinong melalui 2 (dua) suratnya No. W11.U20/65/HT.04.10/II/2012 dan No. W11.U20/1898/HT.04.10/VI/2012 ;

dan

- Oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali dengan surat No.1530/18-51/V/2012 tanggal 22 Mei 2012 tertanda A. SAMAD SOEMARGA, SH. MH. intinya telah MENOLAK;

(Halaman 2 : ..... Maka permohonan pembatalan SHGB No. 72/Ungasan atas nama PT. Mutiara Sulawesi ... belum dapat dipertimbangkan) ;

(Lihat Bukti P-11,P-12 dan P-15);

Bahwa dengan demikian Tindakan Termohon tersebut merupakan perbuatan kesengajaan dan/atau kelalaian yang melanggar ASAS LEGALITAS sebagai asas dasar berlakunya peraturan perundang-undangan dan keadilan. Hal tersebut jelas menimbulkan KETIDAK-PASTIAN HUKUM ;

- b. Melanggar ASAS TERTIB PENYELENGGARAAN NEGARA;

Bahwa terhadap tanah milik syah Pemohon, telah diterbitkan Sertipikat yaitu atas Tanah sesuai Sertifikat HGB No.72/Ungasan Sebagaimana saat itu atas Nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005 ;

Bahwa tiba tiba kemudian terbit Keputusan Termohon, A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 tersebut bertentangan dengan penjelasan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Oleh Ketua PN Klas IB Cibinong melalui 2 (dua) suratnya No. W11.U20/65/HT.04.10/II/2012 dan No. W11.U20/1898/HT.04.10/VI/2012 ;

dan

- Oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali dengan surat No.1530/18-51/V/2012 tanggal 22 Mei 2012 tertanda A. SAMAD SOEMARGA, SH. MH. intinya telah MENOLAK;

*(Halaman 2 : ..... Maka permohonan pembatalan SHGB No. 72/Ungasan atas nama PT. Mutiara Sulawesi ... belum dapat dipertimbangkan) ;*

*(Lihat Bukti P-11,P-12 dan P-15);*

Bahwa berdasarkan Fakta hukum sebagaimana diuraikan pada Butir 1 s/d 30 diatas, jelas dan terbukti tindakan Termohon dalam menerbitkan Keputusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 tersebut telah melanggar ketentuan *Perundang Undangan yang berlaku*, sehingga hasil pemeriksaan tersebut adalah Cacat Hukum ;

Bahwa kemudian Pemohon telah mengajukan Permohonan pembatalan terhadap Keputusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang Terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI Akibat penyalahgunaan Kewenangan dan Mengembalikan Catatan Mutasi Baik Pada Buku Tanah maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan Seperti Semula Sebelum Dilaksanakannya Keputusan dimaksud, yaitu atas Tanah sesuai Sertifikat HGB No.72/Ungasan Sebagaimana saat itu atas Nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005 ;

Sebagaimana Permohonan Pemohon Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohon tanggal 06 April 2016 (sesuai bukti terlampir P-3, P-3a dan P-3b) tersebut, namun sampai dengan diajukannya Permohonan a quo, Termohon tidak *menetapkan dan/atau*



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

Bahwa sikap Termohon yang tidak segera memberikan jawaban atas Permohonan Pemohon Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohon tanggal 06 April 2016 (sesuai bukti terlampir P-3, P-3a dan P-3b) tersebut, meskipun telah lewat 10 (sepuluh) hari kerja, jelas merupakan perbuatan yang menimbulkan ketidak-teraturan, ketidak-serasian dan ketidak-seimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan Negara ;

c. Melanggar ASAS KETERBUKAAN;

Bahwa tindakan Termohon yang tidak segera menanggapi dan menjawab Permohonan Pemohon Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohon tanggal 06 April 2016 (sesuai bukti terlampir P-3, P-3a dan P-3b) tentang pembatalan terhadap Keputusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang Terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI Akibat penyalahgunaan Kewenangan dan Mengembalikan Catatan Mutasi Baik Pada Buku Tanah maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan Seperti Semula Sebelum Dilaksanakannya Keputusan dimaksud, yaitu atas Tanah sesuai Sertifikat HGB No.72/Ungasan Sebagaimana saat itu atas Nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005 ;

Sampai dengan diajukannya Permohonan a quo, Termohon tidak *menetapkan dan/atau melakukan 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 Termohon yang tidak segera menanggapi dan menjawab Permohonan Pemohon Nomor: 013/DIR-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohon tanggal 06 April 2016 (sesuai bukti terlampir P-3, P-3a dan P-3b) tentang pembatalan terhadap Keputusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang Terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI Akibat penyalahgunaan Kewenangan dan Mengembalikan Catatan Mutasi Baik Pada Buku Tanah maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan Seperti Semula Sebelum Dilaksanakannya Keputusan dimaksud, yaitu atas Tanah sesuai Sertifikat HGB No.72/Ungasan Sebagaimana saat itu atas Nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005 ;*

Padahal permohonan tersebut sangat beralasan hukum dan ditunjang bukti-bukti yang lengkap, jelas telah melanggar ASAS PROFESIONALITAS;

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

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon ;
  2. Mewajibkan kepada Termohon untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sesuai permohonan Pemohon, sebagaimana Surat Pemohon Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohon tanggal 06 April 2016, Hal : Permohonan untuk Membatalkan Dan/Atau Mencabut Keputusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang Terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI Akibat penyalahgunaan Kewenangan dan Mengembalikan Catatan Mutasi Baik Pada Buku Tanah maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan Seperti Semula Sebelum Dilaksanakannya Keputusan dimaksud, yaitu atas Tanah sesuai Sertifikat HGB No.72/Ungasan Sebagaimana saat itu atas nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005 ;
  3. Menghukum Termohon untuk membayar biaya perkara ;
- Dan / atau :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Bilamana Majelis Hakim yang Mulia berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya menjatuhkan putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono) ;*

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

1. Bahwa Termohon menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Pemohon, kecuali yang diakui secara tegas oleh Termohon ;
2. Bahwa yang menjadi obyek permohonan adalah :  
Putusan atas penerimaan Permohonan Guna Mendapatkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Provinsi Bali sesuai permohonan Pemohon, sebagaimana Surat Pemohon Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, tanggal 05 April 2016, hal: Permohonan untuk membatalkan dan/atau mencabut Keputusan An. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No. 0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 yang terbukti cacat prosedur dan/atau cacat substansi akibat penyalahgunaan kewenangan dan mengembalikan cacatan mutasi baik pada buku tanah maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan seperti semula sebelum dilaksanakannya keputusan dimaksud, yaitu atas tanah sesuai Sertipikat HGB No. 72/Ungasan sebagaimana saat itu atas nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005;
3. Bahwa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 29 Oktober 2013, Nomor 0196/Pbt/BPN.51/2013 tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak terhadap Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 72/Ungasan (Sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 61/Kutuh) atas nama PT. Mutiara Sulawesi, luas 71.700 M2 dan Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1678/Ungasan berturut-turut atas nama Karna Berata Lesmana dan PT. Mutiara Sulawesi, Luas 29.290 M2 Karena Cacat Hukum Administrasi berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap, yang merupakan obyek perkara yang dikeluarkan berdasarkan analisa materiil dan yuridis sebagai tindak lanjut hasil pemeriksaan (*yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan*) Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Oktober 2005 Nomor 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn, Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 April 2011 dalam Register Perkara Nomor 3280 K/Pdt/2010 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Pebruari 2013, Register Perkara Nomor 681/PK/Pdt/2012 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

Halaman 29 dari 68 halaman. Putusan Nomor 84 PK/TUN/2017

#### Disclaimer

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

Halaman 29



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana yang sudah dipertimbangkan dalam konsideran Keputusan Pembatalan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo, yaitu :

a. Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Oktober 2005 Nomor 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn, amar penetapannya, antara lain :

1. Memberikan ijin kepada Ernes Ibrahim Palendeng (Pemohon) untuk mengurus pembuatan akta jual beli atas ke-2 (dua) bidang tanah terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Ungasan masing-masing yaitu :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 74/Desa Ungasan, seluas 61.190 M2 (enam puluh satu ribu seratus sembilan puluh meter persegi), lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 5314/1994 tanggal 29-09-1994 ;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 72/Desa Ungasan, seluas 71.700 M2 (tujuh puluh satu ribu tujuh ratus meter persegi), lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 1855/1995 tanggal 01-05-1995 ;

Keduanya terdaftar atas nama PT. Nusantara Ragawisata, sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 02 tanggal 05-11-2003 yang dibuat dihadapan Supriyanto, SH., MM Notaris di Depok ;

2. Memberikan ijin kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan wilayah kerja Kabupaten Badung, Propinsi Bali untuk membuat Akta Jual Beli atas ke-2 (dua) bidang tanah terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Ungasan, masing-masing yaitu :

- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 74/Desa Ungasan, seluas 61.190 M2 (enam puluh satu ribu seratus sembilan puluh meter persegi), lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 5314/1994 tanggal 29-09-1994 ;
- Sertipkat Hak Guna Bangunan No. 72/Desa Ungasan, seluas 71.700 M2 (tujuh puluh satu ribu tujuh ratus meter persegi), lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 1855/1995 tanggal 01-05-1995 ;

Keduanya terdaftar atas nama PT. Nusantara Ragawisata, sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 02 tanggal 05-11-2003 yang dibuat dihadapan Supriyanto, SH., MM Notaris di Depok ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 April 2011 dalam Register Perkara Nomor 3280 K/Pdt/2010, dengan amar putusannya antara lain: Membatalkan penetapan pengadilan Negeri Cibinong Nomor: 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn, tanggal 28 Oktober 2005;

c. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Februari 2013, Register Perkara Nomor 681/PK/Pdt/2012, dengan amar putusannya antara lain: menolak Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Ernes Ibrahim Palendeng tersebut;

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 April 2011 dalam Register Perkara Nomor 3280 K/Pdt/2010 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Februari 2013 yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Oktober 2005 Nomor 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn, sehingga menimbulkan konsekuensi yuridis, bahwa pendaftaran peralihan hak yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung menjadi cacad hukum ;

4. Bahwa terhadap Surat Keputusan tersebut telah menjadi obyek perkara di Peradilan Tata Usaha Negara yang diputus dalam:

a. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tanggal 8 Mei 2014, Nomor: 24/G/2013/PTUN.Dps, dengan para pihaknya:  
PT. Mutiara Sulawesi dan Karna Berata Lesmana sebagai Para Penggugat ;

Melawan

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali sebagai Tergugat ;

PT. Nusantara Ragawisata sebagai Tergugat II Intervensi ;

Amar Putusannya yaitu:

I. Dalam Penundaan :

- Menolak permohonan penundaan Para Penggugat ;

II. Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya ;

III. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;



2. Menyatakan batal Surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor: 0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Terhadap Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 72/Ungasan (Sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 61/Kutuh) atas nama PT. Mutiara Sulawesi, luas 71.700 M2 dan Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1678/Ungasan berturut-turut atas nama Karna Berata Lesmana dan PT. Mutiara Sulawesi, luas 29.900 M2 karena cacat administrasi berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
  3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor: 0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Terhadap Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 72/Ungasan (Sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 61/Kutuh) atas nama PT. Mutiara Sulawesi, luas 71.700 M2 dan Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1678/Ungasan berturut-turut atas nama Karna Berata Lesmana dan PT. Mutiara Sulawesi, luas 29.900 M2 karena cacat administrasi berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
  4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 277.000,- (dua ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah) ;
- b. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tanggal 3 September 2014, Nomor: 139/B/2014/PT.TUN.SBY, dengan amar putusnya :
- Menerima permohonan Banding dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/pembanding ;
  - menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor: 24/G/2013/PTUN.Dps. tanggal 8 Mei 2014 yang dimohonkan banding ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) ;
- c. Putusan Mahkamah Agung tanggal 7 April 2015, Nomor 27 K/TUN/2015, dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim:
  - Bahwa substansi sengketa dibalik Keputusan Tata Usaha Negara in litis adalah berupa persoalan keperdataan tentang keabsahan jual beli dari pihak ketiga PT. Mutiara Sulawesi yang secara formal tertuang dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun sebelumnya yang berkaitan dengan Akta Jual Beli tersebut juga ada penetapan Pengadilan Negeri (PN) Cibinong Nomor 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3280K/Pdt/2010 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 681/PK/Pdt/2012 yang menurut Tergugat menjadi dasar terbitnya Keputusan objek sengketa dalam perkara ini ;
  - Bahwa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menjadi dasar Peralihan Hak kepada Penggugat, sebelumnya telah didahului dengan Akta Pengikatan Jual beli Nomor 2 tanggal 5 Nopember 2003 ;
  - Akta Menandatangani Akta Jual Beli Nomor 3 tanggal 5 Nopember 2003, dan Akta Perubahann Nomor 02 tanggal 5 Desember 2003 ;
  - Akta-akta ini yang dikuatkan oleh Penetapan Pengadilan Negeri (PN) Cibinong Nomor 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn, sehingga ditindaklanjuti dengan Pembuatan Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak kepada Penggugat ;
  - Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri (PN) Cibinong tersebut telah dibatalkan oleh Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi dan Peninjauan Kembali dengan putusan sebagaimana tersebut diatas;
  - Bahwa menjadi persoalan hukum di ranah Perdata, apakah jual beli yang dilakukan dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang didasari juga oleh Penetapan Pengadilan (PN) yang telah dibatalkan oleh Mahkamah Agung tersebut, sah secara hukum atau tidak ;
  - Bahwa yang berwenang menguji keabsahan Peralihan Hak tersebut adalah menjadi kewenangan/kompetensi absolut

Halaman 33 dari 68 halaman. Putusan Nomor 84 PK/TUN/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peradilan Umum karena dalam perkara aquo masih dominan masalah kepemilikan dan Peradilan Tata Usha Negara tidak berwenang untuk mengadilinya ;

- Oleh karena itu gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Amar Putusannya yaitu :

Mengadili :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: I: Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, Pemohon Kasasi II: PT. Nusantara Ragawisata tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan putusan Nomor 139/B/2014/PT.TUN.SBY, tanggal 3 September 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomro 24/G/2013/PTUN.Dps, tanggal 8 Mei 2014 ;

Mengadili Sendiri :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Para termohon Kasasi untuk membaya biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap tersebut, Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor: 0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 yang dimohonkan pembatalan oleh Pemohon tidak dapat ditindaklanjuti karena telah diuji di Peradilan Tata Usaha Negara yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

5. Bahwa pemohon mengajukan permohonan pembatalan terhadap Keputusan Kepala Kantor Wilayah Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor: 0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 sesuai dengan suratnya tanggal 5 April 2016, Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, yang ditujukan kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali dan Kepala Kantor Pertanahan BPN Kabupaten Badung Provinsi Bali, hal: Permohonan untuk membatalkan dan/atau mencabut Keputusan An. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No. 0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 yang terbukti cacat prosedur dan/atau cacat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

substansi akibat penyalahgunaan kewenangan dan mengembalikan cacatan mutasi baik pada buku tanah maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan seperti semula sebelum dilaksanakannya keputusan dimaksud, yaitu atas tanah sesuai Sertipikat HGB No. 72/Ungasan sebagaimana saat itu atas nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005 ;

Sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan tidak berlaku lagi dan telah diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yang mana :

- Dalam Ketentuan Peralihan, Pasal 71 menyatakan: “Dengan berlakunya Peraturan Menteri ini, Sengketa, Konflik dan Perkara yang masih dalam proses penanganan dan penyelesaian, ditangani dan diselesaikan lebih lanjut berdasarkan peraturan menteri ini;
- Dalam ketentuan Penutup, pasal 72 menyatakan: “Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, maka :

1. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan ;

2. ....dst ;

Dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi ;

Berdasarkan ketentuan tersebut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 telah dinyatakan tidak berlaku lagi dan telah diganti dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan;

Oleh karenanya permohonan pembatalan yang diajukan oleh pemohon merupakan pembatalan surat keputusan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah badan Pertanahan Nasional yang tidak didasarkan atas putusan pengadilan, sehingga yang mempunyai kewenangan untuk melakukan penanganan dan pengkajian terhadap maksud permohonan Pemohon adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan, yaitu:



- (1) Setelah menerima laporan sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (1), kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil pengumpulan data dan analisis sebagaimana maksud dalam Pasal 10 dan Pasal 11, kepada:
  - a. Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah yang menjadi objek Sengketa dan Konflik diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; atau
  - b. Menteri, dalam hal:
    - 1) Keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah atau penetapan tanah terlantar yang menjadi objek sengketa dan konflik diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri; dan/atau
    - 2) Sengketa dan Konflik termasuk dalam karakteristik tertentu ;
- (2) Penyampaian hasil pengumpulan data dan analisis kepada Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN....;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 01/P/FP/2016/PTUN.DPS, Tanggal 12 Mei 2016 adalah sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon ;
2. Mewajibkan kepada Termohon untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sesuai permohonan Pemohon, sebagaimana Surat Pemohon Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016, Tanggal 05 April 2016, yang diterima oleh Termohon tanggal 06 April 2016, Hal : Permohonan untuk Membatalkan Dan/Atau Mencabut Keputusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang Terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI Akibat penyalahgunaan Kewenangan dan Mengembalikan Catatan Mutasi Baik Pada Buku Tanah maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan Seperti Semula Sebelum Dilaksanakannya Keputusan dimaksud, yaitu atas Tanah sesuai Sertipikat HGB No.72/Ungasan Sebagaimana saat itu atas nama PT. Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Termohon untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam permohonan ini sebesar Rp 219.000,- (Dua Ratus Sembilan Belas Ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 01/P/FP/2016/PTUN.DPS, Tanggal 12 Mei 2016 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 12 Mei 2016, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada Tanggal 24 Januari 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 01/P/FP/2016/PTUN.Dps.yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, permohonan tersebut disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada Tanggal 24 Januari 2017;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 31 Januari 2017, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada Tanggal 23 Februari 2017 dari Termohon Peninjauan Kembali I dan Tanggal 1 Maret 2017 dari Termohon Peninjauan Kembali II;

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

## ALASAN PENINJAUAN KEMBALI

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. OBJEK PERMOHONAN PENINJAUAN KEMBALI (PK) : PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA DENPASAR NO. 01/P/FP/2016/PTUN.DPS TANGGAL 12 MEI 2016.

[Bukti P-1] yang amarnya terkutip sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon;
2. Mewajibkan kepada Termohon untuk menetapkan dan/atau melakukan Putusan dan/atau Tindakan sesuai permohonan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon, sebagaimana Surat Permohonan Nomor: 013/DIR-KLD/IV/2016 tanggal 5 April 2016, yang diterima oleh BPN (Baca: Termohon 1)

tanggal 06 April 2016, Hal: Permohonan untuk Membatalkan Dan/Atau Mencabut Putusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang Terbukti

CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI Akibat penyalahgunaan Kewenangan dan Mengembalikan Catatan Mutasi Baik Pada Buku Tanah maupun Sertipikat Hak Guna Bangunan Seperti Semula Sebelum Dilaksanakannya Keputusan dimaksud, yaitu atas Tanah sesuai Sertipikat HGB No.72/Ungasan Sebagaimana saat itu atas nama PT Mutiara Sulawesi, Pendaftaran Hak tertanggal 23 Desember 2005.

3. Menghukum Termohon untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam permohonan ini sebesar Rp. 219.000,- (Dua Ratus Sembilan Belas Ribu Rupiah)

## B. TENGGANG WAKTU

1. Bahwa PEMOHON mengetahui adanya Objek Permohonan Peninjauan Kembali (PK) tersebut dari BPN (TERMOHON 1) berdasarkan Surat Pengantar Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali No. 0819/19-51.600/VIII/2016 tanggal 15 Agustus 2016 [Bukti P-2], yang ditujukan kepada PEMOHON melalui surat pos, dan diterima oleh PEMOHON pada bulan September 2016;
2. Bahwa PEMOHON selanjutnya mengajukan PERMOHONAN PENINJAUAN KEMBALI (PK) pada tanggal 24 Januari 2017, sehingga terbukti bahwa PERMOHONAN PENINJAUAN KEMBALI (PK) diajukan masih dalam batas waktu yang ditentukan oleh Pasal 69 Undang undang No. 14 Tahun 1985 tentang MAHKAMAH AGUNG jo. Undang-undang NO.5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No.14 Tahun 1985 jo. Undang-undang NO.3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No.14 Tahun 1985 tentang MAHKAMAH AGUNG (selanjutnya disebut "UU MA"), yang berbunyi sebagai berikut:





Pasal 69 UU MA, berbunyi :

*Tenggang waktu pengajuan permohonan peninjauan kembali yang didasarkan atas alasan sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 67 adalah 180 (seratus delapan puluh) hari untuk:*

- a. yang disebut pada huruf a sejak diketahui kebohongan atau tipu muslihat atau sejak putusan Hakim pidana memperoleh kekuatan hukum tetap, dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;*
- b. yang disebut pada huruf b sejak ditemukan surat-surat bukti, yang hari serta tanggal ditemukannya harus dinyatakan di bawah sumpah dan disahkan oleh pejabat yang berwenang;*
- c. yang disebut pada huruf c, d, dan f sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada para pihak yang berperkara;*
- d. yang tersebut pada huruf e sejak putusan yang terakhir dan bertentangan itu memperoleh kekuatan hukum tetap dan telah diberitahukan kepada pihak yang berperkara.*

#### C. ALASAN YANG DIJADIKAN DASAR PERMOHONAN

Adapun yang menjadi alasan yang dijadikan dasar permohonan oleh PEMOHON sesuai dengan Pasal 67, UU No. 14 Tahun 1985,

Pasal 67 UU MA berbunyi:

*Permohonan peninjauan kembali putusan perkara perdata / TUN yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan hanya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :*

- a. apabila putusan didasarkan pada suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada bukti- bukti yang kemudian oleh hakim pidana dinyatakan palsu;  
(cetak tebal adalah penekanan dari kami)*
- b. apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;*
- c. apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut atau lebih dari pada yang dituntut;*
- d. apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab- sebabnya;*
- e. apabila antara pihak-pihak yang sama mengenai suatu soal yang sama, atas dasar yang sama oleh Pengadilan yang sama atau sama tingkatnya*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*telah diberikan putusan yang bertentangan satu dengan yang lain;*

- f. *apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata.*

*(cetak tebal adalah penekanan dari kami)*

Dan alasan yang dijadikan Dasar Permohonan adalah sebagai:

- I. PUTUSAN DIDASARKAN PADA SUATU KEBOHONGAN ATAU TIPU MUSLIHAT PIHAK LAWAN YANG DIKETAHUI SETELAH PERKARANYA DIPUTUS ATAU DIDASARKAN PADA BUKTI- BUKTI YANG KEMUDIAN OLEH HAKIM PIDANA DINYATAKAN PALSU;

- A. Dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 01/P/FP/2016/ PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2016, pada bagian:

III. Legal Standing (Hak Gugat) ...hal 15 dengan pengakuan:

- a. Bahwa Pemohon [Dibaca: TERMOHON 2] adalah pemilik sah tanah seluas 71.700 m2 sebagaimana SHGB No. 72/Ungasan yang terletak di Desa Ungasan (sekarang Desa Kutuh), Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali melalui perolehan hak berdasarkan Akta Otentik (PJB) No. 46 tanggal 12 Agustus 2011 antara PT Mutiara Sulawesi selaku Penjual dan PT Knightsbridge Luxury Development selaku Pembeli (LUNAS)
- b. Bahwa PT Mutiara Sulawesi telah membeli bidang tanah sesuai SHGB No. 721 Ungasan dari PT Nusantara Ragawisata sesuai Akta PPJB No.2 dan Akta Kuasa Menandatangani AJB No.3, pada tanggal 5 November 2003, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata atasdasar RUPSLB tanggal 30 Oktober 2003, sebagaimana Akta No. 01 tanggal 30 Nopember 2003, ketiga Akte tersebut dibuat dihadapan Notaris Supriyanto, SH. Notaris wilayah Depok, dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB) No. 41./2005 tanggal 24 Nopember 2005, serta kemudian SHGB No. 72/Ungasan tanggal 23 Desember 2005 TELAH DIBALIK NAMA menjadi atas nama PT Mutiara Sulawesi.
- c. Bahwa kemudian bidang tanah sesuai SHGB No. 72/Ungasan telah dialihkan / dijual-belikan oleh PT Mutiara Sulawesi selaku *Penjual* kepada PT Knightsbridge Luxury Development selaku Pembeli (Pemohon. BACA TERMOHON 2) dan telah membayar lunas sesuai Akta PJB No. 46 tanggal 12 Agustus 2011, karenanya Pemohon baik secara subtransial maupun material adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut.

Terdapat FAKTA HUKUM yang SANGAT JELAS dan TERANG BENDERANG sebagai berikut:



1. Bahwa dasar yang dipakai sebagai Pemilik yang sah adalah Pengikatan Jual Beli (PJB) antara PT Mutiara Sulawesi selaku Penjual kepada PT Knightsbridge Luxury Development selaku Pembeli (Pemohon - BACA TERMOHON 2) sesuai Akta PJB No. 46 tanggal 12 Agustus 2011, dimana Pada Dokumen yang sama dinyatakan bahwa PT Mutiara Sulawesi telah membeli bidang tanah sesuai SHGB No. 72/Ungasan dari PT Nusantara Ragawisata sesuai Akta PPJB No.2 dan Akta Kuasa Menandatangani AJB No.3, pada tanggal 5 November 2003, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Nusantara Ragawisata atas dasar RUPSLB tanggal 30 Oktober 2003, sebagaimana Akta No. 01 tanggal 30 Nopember 2003, ketiga Akte tersebut dibuat dihadapan Notaris Supriyanto, SH. Notaris wilayah Depok, dan dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB) No. 41./2005 tanggal 24 Nopember 2005. Hal ini dilakukan oleh Judio Jose Rizal Iskandar Manopo bertindak untuk dan atas nama PT. NUSANTARA AAGAWISATA (tidak sah karena tidak terdaftar di DepKumHam sebagai Direktur) dengan PT. Mutiara Sulawesi yang dalam hal ini diwakili Direkturnya Ernes Ibrahim Palendeng.
2. Namun pada 12 Mei 2016, ditemukan Bukti Kuat dan Sempurna, bahwa Sdr Judio Joze Rizal dan Sdr. Raditya Rizki, dan mengakui, tidak pernah menjadi Direktur dan Pemegang Saham di dalam PT NRW yaitu pada saat MABES Polri I Bareskrim, melakukan Pemeriksaan Laboratorium tentang keaslian, tandatangan pada Akta No. 18 & 19 [Bukti P-3 & P-4], sesuai dengan Berita Acara Penerimaan pada hari Kamis tanggal 12 Mei 2016 pukul 11.00 [Bukti P-S], yang diterima oleh Rochani, S. Kom Pangkat Komisaris Polisi Nrp. 75081281, Jabatan KAUR Sub Bidang Dokumen Palsu Forensik I Pemeriksa Bidang Dokumen dan Uang Palsu Forensik pada Pusat Laboratorium Forensik Badan Reserse Kriminal Polri di Jakarta dan Telah menerima dokumen bukti sehubungan No. Lab /DTF/2016 dari Nama Agus Maryanto, Pangkat I Nrp BRIPKA/81030842 kesatuan SUBDIR II DIT TIP/DUM.
3. Dan hasil Pemeriksaan Laboratorium tersebut adanya Fakta Hukum yang tidak terbantahkan dan merupakan Bukti Sempurna, bahwa pada Akta No. 18 & 19 tanggal 24 Februari 2006, yang dibuat di hadapan Notaris Eny Sulaksono SH, yang isinya membatalkan isi RUPS 10 Maret 2003 [Bukti P-6] dan meniadakan akta RUPS NO.1 tanggal 1 Oktober 2003 [Bukti P-7] dan Akta NO.1 tanggal 18 November 2003 [Bukti P-8] (Akta No. 18) dan membatalkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 18



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2003 & meniadakan akta No. 09 tanggal 31 Oktober 2003 [Bukti P-9] yang berlaku sejak tanggal dibuatnya Akta tersebut. Seluruh dokumen tersebut merupakan Dokumen-dokumen yang menjadi dasar pengangkatan Sdr Judio Joze Rizal untuk bertindak untuk dan atas nama PT. NUSANTARA RAGAWISATA secara tidak sah karena tidak terdaftar di DepKumHam.

4. Disamping itu dasar pengalihan/jual-beli PT Mutiara Sulawesi selaku Penjual kepada PT Knightsbridge Luxury Development selaku Pembeli (Pemohon - BACA TERMOHON 2) dengan Akta PJB No. 46 yang ditandatangani tanggal 12 Agustus 2011, jelas-jelas TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING, karena sejak Putusan Kasasi No. 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 [Bukti P-10] yang telah diperkuat dengan Putusan Peninjauan Kembali No. 681 PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013 [Bukti P-11], telah membatalkan hal tersebut. Adapun amar putusan kedua Putusan tersebut adalah sebagai berikut:

Amar Putusan Kasasi No.3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011, berbunyi :

"M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi :PT. NUSANTARA RAGAWISATA tersebut;
- MEMBATALKAN PENETAPAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG NOMOR 127/PDT.P/2005IPN.CBN TANGGAL 28 OKTOBER 2005;

MENGADILI SENDIRI :

- Menolak permohonan Pemohon Penetapan (Baca : TERGUGAT III)
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama dan tingkat kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah)."

Amar Putusan Peninjauan Kembali No.681PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013, berbunyi :

"M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ERNES IBRAHIM PALENDENG tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali I Pemohon Penetapan untuk membayar ongkos perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);"

Dengan demikian berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No. 681 PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013 Jo. Putusan Kasasi No. 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 tersebut di atas, TERBUKTI bahwa jual beli antara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JUDIO JOSE RIZAL ISKANDAR MANOPO yang mengaku-aku sebagai Direktur PT. NUSANTARA RAGA WISATA dengan PT. MUTIARA SULAWESI atas tanah hak guna bangunan milik PEMOHON tersebut demi hukum TELAH DIBATALKAN, sehingga PT. MUTIARA SULAWESI TIDAK MEMILIKI HAK APAPUN atas tanah SHGB No. 61/Kutuh (berasal dari Hak Guna Bangunan No. 72/Ungasan) dan SHGB No. 16781 Ungasan termaksud;

Hal ini diperkuat bahwa sejak awal hingga saat ini, fisik tanah dikuasai oleh PT Nusantara Ragawisata.

5. Bahwa sesuai Berita Acara Konfrontir tanggal 17 Oktober 2016 [Bukti P-12] yang dilakukan oleh Badan Reserse Kriminal Polri, Direktorat Tindak Pidana Umum yang melakukan Pemeriksaan Konfrontir terhadap Raditya Rizki, dengan Christoforus Richard, Raditya Rizki menyatakan bahwa saham PT Nusantara Ragawisata diperjualbelikan pada tanggal 2 Juni 2005, dimana saham tersebut, dijual kepada Sdr. Christoforus Richard di Jakarta. Bahwa Pengikatan Jual Beli Saham PT Nusantara Ragawisata dilakukan pada tanggal 20 Desember 2003 bersamaan pengangkatan saya menjadi Direktur dan sudah didaftarkan di Kemenkum HAM, dan dilanjutkan dengan Jual Beli pada tanggal 10 Juni 2005 yang didahului dengan RUPSLB PT Nusantara Ragawisata yang telah mengesahkan Jual Beli Saham yang tertuang dalam Akta No. 10, 11 dan 12 tanggal 20 Desember 2004 Notaris Eny Sulaksono SH dari Raditya Rizki sebesar 64.800 lembar ke Christoforus Richard and kemudian Sdr Raditya Rizki mewakili ahli waris Darmaji Satiman 2.500 lembar. Sehingga menjadi jelas bahwa Judio Jose Rizal tidak pernah menjadi Direktur dan pemegang saham PT NRW.
6. Hal lain terkait penggunaan Pengikatan Jual Beli yang berarti belum terlaksananya AJB (Belum terjadi pengalihan kepemilikan). Dapat kami jelaskan Sertifikat atas nama Mutiara Sulawesi sudah dibatalkan oleh BPN berdasarkan Putusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No.0196/PbtIBPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 [Bukti P-13], dan Mutiara Sulawesi sudah menggugat melalui PTUN Denpasar kepada NRW dan memenangkan hingga tingkat PK oleh NRW. Dan fisik tanah dikuasai oleh NRW sejak dari awal yang diperkuat oleh hasil sidang lapangan (sesuai Berita Acara Pelaksanaan Tugas ke lapangan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 13 September 2013 Nomor: BAP/01/13.51/IX/2013 [Bukti P-14]) yang menyatakan Fisik tanah masih





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikuasai Oleh PT NUSANTARA RAGA WISATA (PEMOHON). Bagaimana mungkin, Termohon 2 / PT Knightsbridge Luxury Development hanya berdasarkan Pengikatan Jual Beli (PJB), dan bukan AJB mengaku-ngaku adalah pemilik sah tanah seluas 71.700 m2 sebagaimana SHGB No. 72/Ungasan yang terletak di Desa Ungasan (sekarang Desa Kutuh), Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali melalui perolehan hak berdasarkan Akta Otentik (PJB) No. 46 tanggal 12 Agustus 2011 antara PT Mutiara Sulawesi selaku Penjual dan PT Knightsbridge Luxury Development selaku Pembeli (LUNAS)

Untuk itu jelaslah dapat disimpulkan bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 01/P/FP/2016/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2016 patut diduga didasarkan pada suatu kebohongan:

Pada bagian TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA yang amarnya terkutip sebagai berikut:

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa tindakan Termohon tersebut di atas menunjukkan adanya fakta hukum berupa pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 53 Undang-Undang Administrasi Pemerintah;

Menimbang bahwa dengan mencermati Bukti P-6 dan Bukti P-7 maka diperoleh fakta hukum bahwa Pemohon adalah pemilik sah tanah seluas 71.700 m2 sebagaimana SHGB No. 72/Ungasan yang terletak di Desa Ungasan (sekarang Desa Kutuh), Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali melalui perolehan hak berdasarkan Akta Otentik (PJB) No. 46 tanggal 12 Agustus 2011 antara PT. Mutiara Sulawesi selaku Penjual dan PT. Knightsbridge Luxury Development selaku Pembeli (LUNAS);.

Menimbang bahwa kemudian bidang tanah sesuai SHGB No. 72/Ungasan telah dialihkan / dijual belikan oleh PT Mutiara Sulawesi selaku Penjual kepada PT Knightsbridge Luxury Development selaku Pembeli (Pemohon) dan telah membayar lunas sesuai Akta PJB No.46 tanggal 12 Agustus 2011, karenanya Pemohon baik secara substansial maupun material adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut;

FAKTA HUKUM: seakan-akan TERMOHON 2 adalah Pemilik yang Sah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 46 tanggal 12 Agustus 2011 antara PT Mutiara Sulawesi selaku Penjual dan PT Knightsbridge Luxury Development selaku Pembeli (LUNAS).

Berdasarkan Herlien Budiono, artikel "*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004, hal 57:



Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat dilihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli.

Pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarekan adanya unsur-unsur yang HARUS dipenuhi TERLEBIH DAHULU untuk dapat DILAKUKANNYA JUAL BELI antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga dll, Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama / pokok yang akan dilakukan, karena pengikatan jual beli merupakan awal dari lahirnya perjanjian pokoknya yaitu Perjanjian Jual-Beli.

Berdasarkan Kamaluddin Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010, hal 20, Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Lebih lanjut oleh Adittyta Sudarnanto, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan dan Kewajiban*, Pelita Ilmu, Semarang, 2009, hal 21:

*Karena obyek yang diperjualbelikan yakni tanah merupakan benda yang tidak bergerak yang pengalihan haknya melalui suatu perbuatan hukum jual beli harus dibuat melalui suatu akta PPAT maka sebelum dibuat, akta jual beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli.*

Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, diatur secara tegas terhadap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maksudnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah (AJB). WAJIB TUNPUK kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

PJB tidak dikenal dalam hukum pertanahan dan perundang-undangan.

Menurut Helien Budiono, artikel "*Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renovi, edisi Tahun I, No. 10 Bulan Maret 2004, hal 5 ... Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah penemuan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah ....

Posisi Pengikatan Jual Beli (PJB) tidak dikenal dalam Hukum Pertanahan Indonesia, Hukum Pertanahan di Indonesia hanya mengakui Akta Jual Beli (AJB).

Disamping itu sejak awal Pemohon menguasai lahan tersebut dan hal tersebut menjadi berkekuatan hukum tetap melalui tindak lanjut Putusan Kasasi No. 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 yang kemudian diperkuat oleh Putusan Peninjauan Kembali No.681PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013 dengan memohon kepastian hukum kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali dan diadakan sidang lapangan (sesuai Berita Acara Pelaksanaan Tugas ke lapangan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung tanggal 13 September 2013 Nomor: BAP/01/13.51/IX/2013) yang menyatakan Fiksi tanah masih dikuasai oleh PT NUSANTARA RAGA WISATA (PEMOHON). Setelah itu, berdasarkan aturan yang berlaku, dilakukan Gelar Perkara di tingkat BPN Kabupaten Bandung, Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali dan BPN Pusat Jakarta. Selanjutnya Surat Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 26 Agustus 2013, nomor 3388/27.2-600/VIII/2013, Perihal Penerusan Berkas Permohonan Keadilan, Kepastian dan Perlindungan Hukum atas Pelaksanaan Putusan Pengadilan [Bukti P-15], dijadikan dasar diterbitkannya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 29 Oktober 2013 No.0196/Pbt/BPN.51/2013 dan kemudian diumumkan pada Surat Kabar Harian Nasional sebanyak 3 kali. Oleh karenanya pernyataan Termohon 2 yang menyatakan bahwa....tindakan Kakanwil yang baru / Pengganti tersebut telah menyalahkan kewenangan dan/atau bertindak sewenang-wenang secara melanggar hukum sehingga Keputusan No.0196/Pbt/BPN. 51/2013 terbukti Cacat Hukum Prosedur dan/atau Cacat Hukum Substansi sesuai Putusan No.01/P/FP/2016/PTUN.DPS bagian III Legal Standing... hal 27 adalah tidak terbukti dan mengada-ada.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan status Termohon 2 yang hanya menguasai surat atas dasar Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 46 tanggal 12 Agustus 2011, padahal dalam kenyataannya, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.72/Desa Ungasan (sekarang SHGB No.061/Kutuh), seluas 71.700m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu tujuh ratus meter persegi), lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 1855/1995 tanggal 01-05-1995 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.74/Ungasan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1678/Ungasan tanggal 5 Desember 2013), seluas 61.190m<sup>2</sup> (enam puluh satu ribu seratus sembilan puluh meter persegi), lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 5314/1994 tanggal 29-09-1994 sejak tahun 1994, penguasaan kedua lahan tersebut masih di tangan PEMOHON, maka jelaslah dapat disimpulkan bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 01/P/FPI 2016/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2016 patut diduga merupakan suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang diketahui setelah perkaranya diputus atau didasarkan pada buktl- bukti yang palsu.

B. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bahwa: TERMOHON 2 TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING atas Sertifikat atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 72/Ungasan (sekarang Hak Guna Bangunan No. 61/Kutuh) [Bukti P-16], luas 71.700m<sup>2</sup> dan Sertifikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 1678/Ungasan [Bukti P-17] , (Berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 74/Desa Ungasan, seluas 61.190m<sup>2</sup>, lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 5314/1994 tanggal 29-09-1994,; telah dipecah menjadi 2 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 74/Ungasan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1678/Ungasan tanggal 5 Desember 2013) karena hanya didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak memiliki kekuatan hukum.

C. Tuduhan Pihak TERMOHON 2 bahwa tiba-tiba kemudian terbit Keputusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No. 0196/Pbt/BPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 CACAT PROSEDUR dan CACAT SUBSTANSI akibat penyalahgunaan kewenangan TIDAK TERBUKTI karena:

1. PEMOHON dan BPN (TERMOHON 1) sudah menjalankan seluruh PROSEDUR yang ditetapkan, dibutuhkan waktu hampir 2 (dua) tahun untuk melakukan seluruh tahapan dalam proses ini mulai dari memohon kepastian hukum kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, diadakan sidang lapangan (sesuai Berita Acara Pelaksanaan Tugas ke lapangan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 13 September 2013 Nomor: BAP/01/13.5111X12013) yang menyatakan Fisik Tanah masih dikuasai oleh PT NUSANTARA RAGA WISATA (PEMOHON). Setelah itu, berdasarkan aturan yang berlaku, dilakukan Gelar Perkara di tingkat BPN Kabupaten Badung, Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali dan BPN Pusat Jakarta. Selanjutnya Surat Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 26 Agustus 2013, nomor 3388/27.2-600/VIII/2013, Perihal Penerusan Berkas Permohonan Keadilan, Kepastian dan Perlindungan Hukum atas Pelaksanaan Putusan Pengadilan, yang dijadikan dasar, dijadikan dasar diterbitkannya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 29 Oktober 2013 No. 0196/Pbt/BPN.51/2013. dan kemudian diumumkan pada Surat Kabar Harian Nasional sebanyak 3 kali.

2. Surat Ketua Pengadilan Negeri Klas 1B Cibinong No. W11.U20/65/HT.04.10/II/2012 tanggal 9 Februari 2012 dan Surat No. W11.U20/1898/HT.04.10/VI/2012 [Bukti P-17B]. yang menjadi acuan dalam tuduhan tersebut, terbukti CACAT HUKUM karena dikeluarkan oleh pihak yang tidak mempunyai kapasitas untuk mengeluarkan surat dimaksud dan oleh karenanya Surat KPN Cibinong tersebut telah menyalahi ketentuan hukum yang berlaku (*ultra vires*). Hal ini diperkuat dengan tembusan Surat dari Kepala Badan Pengawasan Mahkamah Agung No. 191/BP/Dlg/6/2016 tertanggal 22 Juni 2016 [Bukti P-18], yang tengah meneliti dan mempelajari dengan seksama Perihal masalah tersebut.
3. Adapun mengenai Pengikatan Jual Beli (PJB) antara PT Knightsbridge Luxury Development (TERMOHON 2) dengan PT Mutiara Sulawesi. Bahwa PJB tidak membuktikan kepemilikan karena kepemilikan belum beralih:
  - i. Dasar pengangkatan Sdr Judio Joze Rizal untuk bertindak untuk dan atas nama PI NUSANTARA RAGAWISATA baik melalui RUPS 10 Maret 2003 maupun akta RUPS No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 dan Akta No. 1 tanggal 18 November 2003 dan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No. 1 tanggal 18 November 2003 & akta No. 09 tanggal 31 Oktober 2003, TELAH DIBATALKAN melalui AKTA No. 18 & 19 tanggal 24 Februari 2016, yang dibuat di hadapan Notaris Eny Sulaksono SH.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ii. Disamping itu, akta-akta tersebut juga tidak terdaftar di DEPKUMHAM [Bukti P-19] karena pada waktu itu Christoforus Richard adalah Direktur yang sah yang terdaftar di DEPKUMHAM.

atau dengan kata lain PUTUSAN TERSEBUT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING.

## II. ADANYA BUKTI-BUKTI BARU YANG BERSIFAT MENENTUKAN YANG PADA WAKTU PERKARA DIPERIKSA TIDAK DAPAT DITEMUKAN;

- A. Adanya Putusan PK No. 104 PK/TUN/2016 tanggal 27 Oktober 2016 [Bukti P-20], hal ini MENGUATKAN PUTUSAN KASASI MAHKAMAH AGUNG Nomor 27K/TUN/2015 tanggal 7 April 2015 [Bukti P-21], yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 139/B/2014/P1TUN/SBY, tanggal 3 September 2014 [Bukti P-22] dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar NOMOR 24/G/2013/PTUN.DPS, tanggal 8 Mei 2014 [Bukti P-23]. Yang artinya tindakan BPN sudah sesuai dengan kaidah Hukum yang berlaku dan TIDAK CACAT PROSEDURAL.
- B. Adanya Akta No. 18 & 19 tanggal 24 Februari 2006, yang dibuat di hadapan Notaris Eny Sulaksono SH (Notaris Eny Sulaksono secara terpisah telah mengeluarkan Surat Keterangan Nomor 03/NES-NOT/IX/2016 tanggal 2 September 2016 [Bukti P-24] yang menyatakan bahwa benar akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Nusantara Ragawisata tertanggal 24-02-2006 No. 18 dan 19 kedua-duanya dibuat dihadapan Notaris Eny Sulaksono), yang isinya membatalkan isi RUPS 10 Maret 2003 dan meniadakan akta RUPS No. 1 tanggal 1 Oktober 2003 dan Akta No. 1 tanggal 18 November 2003 (Akta No. 18) dan membatalkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.1 tanggal 18 November 2003 & meniadakan akta No. 09 tanggal 31 Oktober 2003 yang berlaku sejak tanggal dibuatnya Akta tersebut. Seluruh dokumen tersebut merupakan Dokumen-dokumen yang menjadi dasar pengangkatan Sdr Judio Joze Rizal untuk bertindak untuk dan atas nama PT. NUSANTARA RAGAWISATA secara tidak sah karena tidak terdaftar di DepKumHam.
- C. Adanya tembusan Surat dari Kepala Badan Pengawasan Mahkamah Agung No. 191/BP/Dlg/6/2016 tertanggal 22 Juni 2016, yang tengah meneliti dan mempelajari dengan seksama Perihal Surat Ketua Pengadilan Negeri Klas 1B Cibinong No. W11.U20/65/HT.04.10/II/2012 tanggal 9 Februari 2012 dan Surat No. W11.U20/1898/HT.04.10/VI/2012. yang terbukti CACAT HUKUM karena dikeluarkan oleh pihak yang tidak mempunyai kapasitas untuk

### 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

mengeluarkan surat dimaksud dan oleh karenanya Surat KPN Cibinong tersebut telah menyalahi ketentuan hukum yang berlaku (*ultra vires*).

- D. Ini berarti, penerbitan Objek Permohonan Peninjauan Kembali (PK) berupa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 01/P/FP/2016/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2016 yang menetapkan *dan/atau* melakukan Putusan *dan/atau* Tindakan Sesuai Permohonan TERMOHON 2 sebagaimana Surat TERMOHON 2 No: 013/DIR-KLD/IV/2016 tanggal 5 April 2016, yang diterima oleh TERMOHON 1 tanggal 06 April 2016, HAL: Permohonan untuk Membatalkan *dan/atau* Mencabut Keputusan A.N. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali No. 0196/PbUBPN.51/2013, tanggal 29 Oktober 2013 yang terbukti Cacat Prosedur *dan/atau* Cacat Substansi akibat penyalahgunaan kewenangan dan mengembalikan catatan mutasi baik pada Buku Tanah maupun Sertifikat Hak Guna Bangunan seperti semula sebelum dilaksanakannya Putusan dimaksud, jelas tidak mempunyai dasar hukum yang benar dan merupakan tindakan yang dapat kami katakan MELAWAN HUKUM, karena BERTENTANGAN dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Kasasi Nomor 27K/TUN/2015 tanggal 7 April 2015 yang diperkuat oleh Putusan Peninjauan Kembali Nomor 104PK/TUN/2016 tanggal 27 Oktober 2016 yang pada intinya BPN (TERMOHON 1) TIDAK CACAT PROSEDUR *dan/atau* CACAT SUBSTANSI akibat PENYALAHGUNAAN KEWENANGAN.

E. Berdasarkan uraian tersebut diatas:

1) Perkara Perdata yaitu:

- a) Putusan Kasasi No. 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011
- b) yang telah diperkuat dengan Putusan Perkara Peninjauan Kembali No. 681 PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013

2) Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu:

- a) Putusan Kasasi Nomor 27K/TUN/2015 tanggal 7 April 2015
- b) yang diperkuat oleh Putusan Peninjauan Kembali Nomor 104 PK/TUN/2016 tanggal 27 Oktober 2016

maka jelas dan terang benderang dan menjadi bukti yang sempurna bahwa secara hukum, PEMOHON, PT Nusantara Raga Wisata adalah pemilik yang sah dan satu- satunya atas tanah SHGB No. 61/Kutuh (berasal dari Hak Guna Bangunan No. 721 Ungasan) dan SHGB No. 1678/Ungasan (Berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 74/DesaUngasan, seluas 61.190m2,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 5314/1994 tanggal 29-09-1994; telah dipecah menjadi 2 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 74/Ungasan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1678/Ungasan tanggal 5 Desember 2013). Hal ini diperkuat lagi bahwa sampai saat sekarang ini PEMOHON", PT Nusantara Raga Wisata, menguasai fisik tanah seeara SEMPURNA (baik secara *de facto* maupun *de jure*). Bukti Foto Penguasaan Lapangan [BUKTI P-25].

III. ANTARA PIHAK-PIHAK YANG SAMA MENGENAI SUATU SOAL YANG SAMA, ATAS DASAR YANG SAMA OLEH PENGADILAN YANG SAMA ATAU SAMA TINGKATNYA . TELAH DIBERIKAN PUTUSAN YANG BERTENTANGAN SATU DENGAN YANG LAIN;

A. Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 01/P/FP/2016/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2016 [TERMOHON 2] BERTENTANGAN dengan

- 1) Perkara Perdata yaitu:
  - a) Putusan Kasasi No. 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011
  - b) yang telah diperkuat dengan Putusan Perkara Peninjauan Kembali No. 681 PKI/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013
- 2) Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu:
  - a) Putusan Kasasi Nomor 27K/TUN/2015 tanggal 7 April 2015
  - b) yang diperkuat oleh Putusan Peninjauan Kembali Nomor 104 PK/TUN/2016 tanggal 27 Oktober 2016

yang telah Berkekuatan Hukum Tetap.

Dalam argumentasi TERMOHON 2, menyampaikan bahwa BPN (TERMOHON 1) terbukti CACAT PROSEDUR dan/atau CACAT SUBSTANSI akibat PENYALAHGUNAAN KEWENANGAN, PADA KENYATAANNYA, Putusan Kasasi No. 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 yang kemudian diperkuat oleh Putusan Peninjauan Kembali No. 681 PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013 dengan memohon kepastian hukum kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali dan diadakan sidang lapangan (sesuai Berita Acara Pelaksanaan Tugas ke lapangan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 13 September 2013 Nomor: BAP/01/13.51/IX/2013) yang menyatakan Fisik Tanah masih dikuasai oleh PT NUSANTARA RAGA WISATA (PEMOHON). Setelah itu, berdasarkan aturan yang berlaku, dilakukan Gelar Perkara di tingkat BPN Kabupaten Badung, Badan Pertanahan Nasional ProvInst Bali dan BPN Pusat Jakarta. Selanjutnya Surat Deputy Sidang Pengkajian dan



*Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 26 Agustus 2013, nomor 3388/27.2-600/VIII/2013, Perihal Penerusan Berkas Permohonan Keadilan, Kepastian dan Perlindungan Hukum atas Pelaksanaan Putusan Pengadilan, dijadikan dasar diterbitkannya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 29 Oktober 2013 No. 0196/Pbt/ BPN.51/2013. dan kemudian diumumkan pada Surat Kabar Harian Nasional sebanyak 3 kali.*

Hal ini semakin diperkuat dengan keluarnya Putusan Nomor 104 PKITUN/2016 tanggal 27 Oktober 2016 dan Surat Kepala Sadan Pengawasan Mahkamah Agung No. 1911SPI Dlg/6/2016 tertanggal 22 Juni 2016

Seluruh BUKTI-BUKTI diatas menjadi BUKTI YANG SEMPURNA yang menunjukkan TUDUHAN TERSEBUT TIDAK TERBUKTI.

Untuk itu SANGAT JELASLAH bahwa Objek Permohonan Peninjauan Kembali (PK) yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 01/P/FP/2016/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2016, dalam perkara a quo bertentangan dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku, sehingga sudah seyogyanyalah apabila Majelis Hakim Agung Yang Mulia menyatakan Objek Permohonan Peninjauan Kembali (PK) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 01/P/FP/2016/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2016 a quo Harus dibatalkan karena bertentangan dengan hukum maupun peraturan perundang-undangan NKRI yang berlaku demi hukum.

#### IV. DALAM PUTUSAN TERDAPAT SUATU KEKHILAFAN HAKIM ATAU SUATU KEKELIRUAN YANG NYATA

- A. Terdapat kesalahan penerapan hukum dalam Putusan PTUN Denpasar No. 01/2016 Dalam permohonannya, PT Knightsbridge meigajukan permohonan pembatalan Keputusan No. 0196 kepada Kanwil BPN Bali pada tanggal 21 April 2016 dengan dasar adanya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan ("Perkaban No. 312011"). Atas permohonan tersebut, Kanwil BPN Bali telah memberikan tanggapan secara jelas dalam persidangan bahwa Perkaban No. 3/2011 telah dicabut dengan adanya Perkaban No. 11/2016 pada tanggal 21 Maret 2016. [BUKTI P-25B] Namun demikian, meskipun telah dijelaskan secara jelas dalam jawaban 'Kanwil



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BPN Bali, Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tetap mengesampingkan jawaban dari Kanwil BPN Bali dan tetap memutuskan perkara dengan merujuk kepada ketentuan yang telah dicabut, yaitu Perkaban No. 3/2011. Berdasarkan hal tersebut, maka telah jelas kesalahan Penerapan Hukum yaitu pengajuan Perkara pada tanggal 21 April 2016 seharusnya menggunakan dasar Perkaban No. 11/2016 yang berlaku mulai 21 Maret 2016. Oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar telah salah dalam menerapkan hukum.

B. Karena pada dasarnya, ini adalah PERKARA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH karena MELIBATKAN BANYAK PIHAK yang mempunyai kepentingan. Yang menjadi kompetensi Ranah Perdata dan yang berwenang menguji keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah tersebut adalah menjadi kewenangan/kompetensi - absolut Peradilan Umum karena dalam perkara ini masih dominan masalah kepemilikan, dan Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadilinya.....dan SANGAT TIDAK TEPAT. HAKIM MENERAPKAN FIKTIF POSITIF.

Telah terjadi Unprofessional conduct oleh pengadilan.

C. Dalam putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeJiruan yang nyata dalam kasus aquo menerapkan FIKTIF POSITIF, karena terdapat Pihak ke-3 yang tercatat dalam sertifikat yang dibatalkan, yang memiliki Hak Keperdataan dan seharusnya didengar keterangannya sebagai pihak sehingga dapat menjelaskan dengan baik dan dapat menunjukkan bukti-bukti kepemilikan yang sah dan juga membenkan bukti bahwa Fisik tanah masih dikuasai. Hingga saat ini pun PEMOHON secara FISIK masih menguasai tanah-tanah tersebut;

D. Menolak untuk menerapkan FIKTIF POSITIF, karena, berdasarkan Pasal 83 UU PTUN, MAJEIIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERMOHONAN TERMOHON 2 TERSEBUT SEHARUSNYA TIDAK MENERIMA DAN MENOLAK untuk MENERAPKAN FIKTIF POSITIF TERSEBUT. Hal tersebut dikarenakan terhadap HGB No. 61/Kutuh (berasal dari Hak Guna Bangunan No. 721Ungasan) dan HGB No. 1678/Ungasan (Berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 74/0esa Ungasan, seluas 61.190m2, lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 5314/1994 tanggal 29-09-1994; telah dipecah menjadi 2 yaitu Hak Guna Bangunan No. 74/Ungasan dan Hak Guna Bangunan No. 1678/Ungasan tanggal 5 Desember 2013) sudah terbit Sertifikat atas nama PT Nusantara Raga Wisata (PEMOHON).





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

E. Bahwa sikap Majelis Hakim yang mengeluarkan Putusan No. 01/P/FP/20161 PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2016 setelah Surat Permohonan TERMOHON 2 No. 013/DIR-KLD/IV/2016 tanggal 5 April 2016, yang diterima oleh TERMOHON 1 tanggal 06 April 2016, dalam 10 hari tidak dijawab adalah SUATU KEKELIRUAN YANG NYATA. Karena berdasarkan ketentuan Pasal 53 UU No. 30 Tahun 2014, tentang:

- (1) Batas waktu kewajiban untuk menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Jika ketentuan peraturan perundang-undangan tidak menentukan batas waktu kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Badan *dan/atau* Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja setelah permohonan diterima secara lengkap oleh Badan *dan/atau* Pejabat Pemerintahan.
- (3) Apabila dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Badan *dan/atau* Pejabat Pemerintahan tidak menetapkan dan/atau melakukan Keputusan dan/atau Tindakan, maka permohonan tersebut dianggap dikabulkan secara hukum.
- (4) Pemohon mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk memperoleh putusan penerimaan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Pengadilan wajib memutuskan permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja sejak permohonan diajukan.
- (6) Badan *dan/atau* Pejabat Pemerintahan wajib menetapkan Keputusan untuk melaksanakan putusan Pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling lama 5 (lima) hari kerja sejak putusan Pengadilan ditetapkan.

Tidak dapat dijadikan dasar untuk menerapkan FIKTIF POSITIF, yang dimaksud dengan permohonan Pasal 53 tersebut adalah permohonan seperti seseorang memohon sertifikat tanah, memohon 1MB, memohon KTP dan lain-lain yang tidak ada kaitannya dengan kepentingan orang lain atau pihak ke-III;

Namun apabila permohonan tersebut terkait dengan kepentingan pihak ke-III yang sangat dirugikan, maka permohonan tersebut meskipun tidak ditanggapi dalam waktu yang ditentukan, permohonan tersebut haruslah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Pengadilan.

- F. Misalnya (i) Permohonan Sertipikat atas sebidang tanah yang dikuasai oleh Pihak ke-III, permohonan perubahan sertipikat atas nama Pihak ke-III (Pasal 53 UU No. 30 Tahun 2014 tidak tepat diterapkan karena menyangkut kepentingan pihak ke-III) dan lain-lain.

Majelis Hakim seharusnya memanggil dan mengikutsertakan PEMOHON sebagai pihak dalam perkara tersebut dan bukan menerapkan FIKTIF POSITIF. PEMOHON jelas adalah pihak yang memiliki kepentingan, TERBUKTI BERTENTANGAN dengan Pasal 83 UU PTUN, yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) *Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri; dengan mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa Tata Usaha Negara, dan bertindak sebagai:*
  - a. *pihak yang membela haknya; atau*
  - b. *peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa.*
- (2) *Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dikabulkan atau ditolak oleh Pengadilan dengan putusan yang dicantumkan dalam berita acara sidang.*

- G. "Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar juga terbukti telah melampaui kewenangannya, dimana Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar telah mencabut dan membatalkan hak keperdataan PEMOHON dengan cara:

- Mengabulkan Permohonan Pemohon • Baca TERMOHON 2;
- Mewajibkan kepada TERMOHON 1 untuk menetapkan dan/atau melakukan Putusan dan/atau Tindakan sesuai permohonan [Pemohon • Baca TERMOHON 2] atas tanah Sertipikat HGB No. 72/Ungasan tersebut, dimana HAK KEPERDATAAN PEMOHON YANG MANA TELAH DIAKUI DAN DISAHKAN OLEH MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA. melalui:

1) Perkara Perdata yaitu:

- a) Putusan Kasasi No. 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011
- b) yang telah diperkuat dengan Putusan Perkara Peninjauan Kembali No. 681 PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013

2) Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu:

- a) Putusan Kasasi Nomor 27K/TUN/2015 tanggal 7 April 2015



b) yang diperkuat oleh Putusan Peninjauan Kembali Nomor 104  
PK/TUN/2016 tanggal 27 Oktober 2016

Yang MASING-MASING telah BERKEKUATAN HUKUM TETAP.

H. Bahwa PEMOHON sebagai Pemegang Hak Keperdataan memiliki Landasan Hukum yang Kuat dan telah memiliki kekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde) melalui Putusan :

2) Perkara Perdata yaitu:

- a) Putusan Kasasi No.3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011
- b) yang telah diperkuat dengan Putusan Perkara Peninjauan Kembali No. 681 PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013

2) Pengadilan Tata Usaha Negara yaitu:

- a) Putusan Kasasi Nomor 27K/TUN/2015 tanggal 7 April 2015
- b) yang diperkuat oleh Putusan Peninjauan Kembali Nomor 104 PK/TUN/2016 tanggal 27 Oktober 2016

berkali-kali telah diperkarakan baik melalui Perdata dan PTUN dan juga memiliki Putusan PTUN yang memiliki kekuatan hukum tetap (incracht van gewijsde) melalui Putusan Kasasi MA No. 27K 1 TUN 12015 dan dikuatkan dengan PK 104 PK/TUN/2016 dan sejak awal hingga saat ini, menguasai fisik tanah tersebut.

Seharusnya Majelis Hakim TUN yang memeriksa dan mengadili Perkara No. 01IP/FP/2016/PTUN.DPS, melihat dan mempertimbangkan Putusan sebelumnya yang menyatakan tentang keabsarhan PEMOHON (PT Nusantara Raga Wisata) sebagai pemilik yang sah atas SHGB No. 61/Kutuh (berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 72/Ungasan) dan SHGB No. 1678/Ungasan (Berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 74/Desa Ungasan, seluas 61.190m<sup>2</sup>, lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 5314/1994 tanggal 29-09-1994; telah dipecah menjadi 2 yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 74/ Ungasan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1678/Ungasan tanggal 5 Desember 2013).

#### V. KESALAHAN MENERAPKAN UNDANG-UNDANG

A. Terdapat kesalahan penerapan hukum dalam Putusan PTUN Denpasar No. 01/2016 Dalam permohonannya, PT Knightsbridge mengajukan permohonan pembatalan Keputusan No. 0196 kepada Kanwil BPN Bali pada tanggal 21 April 2016 dengan dasar adanya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan ("Perkaban No. 3/2011"). Atas permohonan tersebut, Kanwil BPN Bali telah memberikan tanggapan secara jelas dalam



persidangan bahwa Perkaban No. 3/2011 telah dicabut dengan adanya Perkaban No. 11/2016 pada tanggal 21 Maret 2016. Namun demikian, meskipun telah dijelaskan secara jelas dalam jawaban Kanwil BPN Bali, Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tetap mengesampingkan jawaban dari Kanwil BPN Bali dan tetap memutuskan perkara dengan merujuk kepada ketentuan yang telah dicabut, yaitu Perkaban No. 3/2011. Berdasarkan hal tersebut, maka telah jelas kesalahan Penerapan Hukum yaitu pengajuan Perkara pada tanggal 21 April 2016 seharusnya menggunakan dasar Perkaban No. 11/2016 yang berlaku mulai 21 Maret 2016. Oleh karena itu Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar telah salah dalam menerapkan hukum.

B. Bahwa TERMOHON 2 mengajukan surat permohonan kepada BPN (TERMOHON 1) No. 013/DIR-KLDIIV/2016 tanggal 5 April 2016, yang diterima oleh TERMOHON 1 tanggal 06 April 2016, untuk membatalkan SK Kakanwil BPN Prov. Bali No. 0196/Pbt.IBPN.51/2013 tentang Pembatalan Peralihan Hak. [TIDAK BERDASARKAN HUKUM karena Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali HANYA DAPAT DIBATALKAN oleh BPN Pusat dan apabila sudah memiliki Keputusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum Tetap. Namun oleh TERMOHON 2 hal ini diputarbalikkan dengan membuat Surat dan mengajukan ke Pengadilan dengan menerapkan FIKTIF POSITIF]

C. C. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan TERMOHON 2 TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING yang sah secara hukum, hal ini dikarenakan TERMOHON 2, hanya memiliki Alas Hak berupa Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dilakukan pada tahun 2005. PJB bukan merupakan Bukti yang sempurna untuk kepemilikan Hak, namun dikarenakan BPN (TERMOHON 1) tidak menjawab dalam waktu 10 hari kerja, kemudian TERMOHON 2 mengajukan gugatan permohonan ke PTUN DPS dengan No. 01/P/FP/2016/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2016. Gugatan permohonan TERMOHON 2 tidak beralasan hukum (Ps. 15 huruf c PERMA No. 5/2015), karena pembatalan peralihan hak tersebut terjadi berdasarkan putusan pengadilan yang *incracht*, dan Permohonan Ps. 53 (UU No. 30/2014) tidak tepat dilakukan dalam kasus tersebut, meskipun BPN bersikap diam, apalagi 2 bidang tanah yang diperebutkan telah beberapa kali sengketa baik Perdata dan Sengketa TUN, adanya HAK PERDATA PIHAK ke-III yang sangat berkepentingan tidak pernah dilibatkan dalam pengajuan permohonan No. 01/P/FP/2016/PTUN.DPS sehingga dalam kasus *aquo* tidaklah tepat,



diterapkan Fiktif Positif sesuai ketentuan Ps. 53 dan telah terjadi unprofessional conduct oleh Pengadilan;

Pasal 53 UU No. 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan bukan merupakan *Lex Specialist* untuk dijadikan dasar Keputusan PTUN No. 01/P/FP/2016/PTUN.DPS, dikarenakan objek sengketa yang berupa SHGB No. 61/Kutuh (berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 72/Ungasan) dan SHGB No.1678/Ungasan (Berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 74/Desa Ungasan, seluas 61.190m2, lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 5314/1994 tanggal 29-09-1994; telah dipecah menjadi 2 yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 74/Ungasandan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1678/Ungasan tanggal 5 Desember 2013), sudah dimiliki dan terdaftar atas nama PT Nusantara Raga Wisata (PEMOHON), sementara dalam Perkara PTUN No. 01/P/FP/20161PTUN.DPS, PT Nusantara Raga Wisata (PEMOHON) tidak dimasukkan ke dalam PARA PIHAK.

VI.OBJEK PERMOHONAN PENINJAUAN KEMBALI (PK) YANG MENERAPKAN FIKTIF POSITIF DI DALAM PERKARA INI DIMANA ADA PIHAK KE-3 YANG KEPENTINGANNYA DIRUGIKAN, TELAH MELANGGAR ASAS-ASAS UMUM PEMERINTAHAN YANG BAIK

Bahwa Objek Permohonan Peninjauan Kembali (PK) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 01/P/FP/2016/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2016 yang dikeluarkan Pejabat Tata Usaha Negara telah bertentangan dengan AAUPB, sebagaimana dimaksud dalam Penjelasan Pasal53 ayat (2) b UU PTUN, yang berbunyi sebagai berikut :

*"Yang dimaksud dengan "asas-asas umum pemerintahan yang baik" adalah meliputi asas :*

- a. *ASAS KEPASTIAN HUKUM, yaitu asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan Penyelenggara Negara.*

Bahwa penerbitan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 011 P/FP/2016IPTUN.OPS tanggal 12 Mei 2016 tersebut telah bertentangan dengan Putusan Perdata: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3280K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 yang diperkuat oleh Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 681 PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013 Maupun Putusan TUN yang diputuskan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Kasasi MA No. 27K / TUN / 2015 dan dikuatkan dengan PK 104 PKITUN/2016. yang telah berkekuatan hukum tetap, Sehingga tidak memberikan kepastian Hukum





bagi masyarakat karena tidak mempertimbangkan Putusan yang sudah memiliki Kekuatan Hukum Tetap.

- b. *ASAS TERTIB PENYELENGGARAAN NEGARA, yaitu asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan Negara.*

Bahwa penerbitan Objek Permohonan Peninjauan Kembali (PK) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 01/P/FP/2016/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2016 tersebut dilakukan tanpa terlebih dahulu mempertimbangkan Putusan yang dimiliki PEMOHON yang sudah Memiliki Kekuatan Hukum Tetap *dan/atau* mengirimkan pemberitahuan kepada PEMOHON selaku pihak yang namanya tercatat dalam Sertifikat HGB No. 721 Ungasan sebagai pemilik lahan.

- c. *ASAS KETERBUKAAN, yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara.*

Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 01/P/FP/20161 PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2016 telah tidak terbuka dalam memberikan Putusan kepada PEMOHON sebagai pihak yang dirugikan, dimana untuk memperoleh informasi mengenai perubahan Dalam hubungan dengan Putusan TERMOHON 1 dalam Putusan a quo adalah TERMOHON 1 telah berlaku diskriminatif hal ini dapat dibuktikan dari TERMOHON 1 yang mengeluarkan Putusan yang terang-dengan Putusan Perdata: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 yang diperkuat oleh Putusan Peninjauan Kembali (PK) No. 681PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013 Maupun Putusan TUN yang diputuskan pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Kasasi MA No. 27K/TUN/2015 dan dikuatkan dengan PK 104 PKITUN/2016. yang telah berkekuatan hukum tetap, Sehingga tidak memberikan kepastian Hukum bagi masyarakat karena tidak mempertimbangkan Putusan yang sudah memiliki Kekuatan Hukum Tetap.

- b. *ASAS TERTIB PENYELENGGARAAN NEGARA, yaitu asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggaraan Negara.*

Bahwa penerbitan Objek Permohonan Peninjauan Kembali (PK) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 01/P/FP/2016/PTUN.DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 12 Mei 2016 tersebut dilakukan tanpa terlebih dahulu mempertimbangkan Putusan yang dimiliki PEMOHON yang sudah Memiliki Kekuatan Hukum Tetap dan/atau mengirimkan pemberitahuan kepada PEMOHON selaku pihak yang namanya tercatat dalam Sertifikat HGB No. 721 Ungasan sebagai pemilik lahan.

- c. *ASAS KETERBUKAAN, yaitu asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan Negara dengan tetap memperhatikan pertindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara.*

Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 01/P/FP/20161 PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2016 telah tidak terbuka dalam memberikan Putusan kepada PEMOHON sebagai pihak yang dirugikan, dimana untuk memperoleh informasi mengenai perubahan Dalam hubungan dengan Putusan TERMOHON 1 dalam Puklsan a quo adalah TERMOHON 1 telah berlaku diskriminatif hal ini dapat dibuktikan dari TERMOHON 1 yang mengeluarkan Putusan yang terang-terang merugikan PEMOHON tanpa adanya permintaan keterangan atau penjelasan dari PEMOHON.

- d. *ASAS PROPORSIONALITAS, yaitu asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Negara.*

Bahwa dalam menerbitkan Objek Permohonan Peninjauan Kembali (PK) a quo, TERMOHON 1 telah tidak mempertimbangkan adanya Putusan Perdata melalui Mahkamah Agung RI No. 3280 K/PdU2010 tanggal 21 April 2011 yang dikuatkan oleh Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 681 PK/PdU2012 tanggal 21 Februari 2013 maupun Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara melalui Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 27K1TUN/2015 tanggal 7 April 2015 yang dikuatkan oleh Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Republik Indonesia No. PK 104 PKITUN/2016 yang sudah berkekuatan hukum tetap.

- e. *ASAS AKUNTABILITAS, yaitu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan Penyelenggara Negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

Bahwa dengan diterbitkannya Objek Permohonan Peninjauan Kembali (PK)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tanpa adanya konfirmasi dan koordinasi dengan PEMOHON sebagai pemilik yang sah atas tanah Sertifikat HGB No.72/Ungasan tersebut mengakibatkan PEMOHON mengalami kerugian;

Berdasarkan uraian di atas terbukti bahwa Objek Permohonan Peninjauan Kembali (PK) dalam perkara *a quo* telah diterbitkan dengan melanggar peraturan perundang-undangan dan juga Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b UU PTUN, sehingga Objek Permohonan Peninjauan Kembali (PK) tersebut haruslah dinyatakan batal atau tidak sah.

## VII.KRONOLOGIS PERKARA

Bahwa Permasalahan ini bermula dan berawal:

A.Pada Tahun 2003 Christoforus Richard berdasarkan RUPS No. 10 [Bukti P-26], PT Nusantara Raga Wisata diangkat secara resmi sebagai Direktur PT Nusantara Raga Wisata, dan mendapatkan pengesahan dari kantor MenKumHam No.C-UM.02.01.13670 Tanggal 5 November 2004 [Bukti P-27], dan kemudian membeli saham PT Nusantara Raga Wisata dengan Akta Jual Beli Saham No.3 [Bukti P-28] dan No.4 Tahun 2005 [Bukti P-29].

B.Dan pada tahun 2005, ada oknum yang tidak memiliki "Legal Standing" menjual-belikan tanah atas nama PT Nusantara Raga Wisata SGHB NO.72 den 74 kepada Mutiara Sulawesi.

C.Berdasarkan PPJB yang dilakukan oleh Direktur yang tidak terdaftar di MenKumHam (Direktur pada tahun 2005 di MenKumHam adalah Christoforus Richard), pihak Mutiara Sulawesi memohon penetapan, atas PPJB di Pengadilan Cibinong No. 127/Pdt.P./2005/ PN.cbn [Bukti P-30]., dalam hal ini diwakili oleh Ernes Ibrahim Paledeng selaku Direktur PT. MUTIARA SULAWESI kemudian mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Cibinong, guna meminta ijin agar ERNES IBRAHIM PALENDENG dapat mengurus pembuatan akta jual beli alas kedua aset milik NRW tersebut di atas. Permohonan mana dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Cibinong melalui Penetapan No. 127/PDt.P/2005/PN.Cbn. tanggal 28 Oktober 2005 (selanjutnya disebut "Penetapan PN Cibinong"), yang amarnya terkatip sebagai berikut :

### "MENETAPKAN:

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon;
2. Memberikan ijin kepada ERNES IBRAHIM PALENDENG (Pemohon) untuk mengurus pembuatan akta jual beli atas ke-2 (dua) bidang tanah terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa



*Ungasan, masing-masing yaitu :*

- a. *Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 74/Desa Ungasan (telah dipecah menjadi 2 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 74/Ungasan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1678/Ungasan tanggal 5 Desember 2013), seluas 61.190m<sup>2</sup> (enam puluh satu ribu seratus sembilan puluh meter persegi), lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 5314/1994 tanggal 29-09-1994;*
- b. *Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 72/Desa Ungasan (sekarang SHGB No. 61/Kutuh), seluas 71.700m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu tujuh ratus meter persegi), lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 1855/1995 tanggal 01-05-1995.*

*Keduanya terdaftar atas nama PT. NUSANTARA RAGAWISATA, sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 05-11-2003. Yang dibuat dihadapan SUPRIYANTO, S.H., M.M. Notaris di Depok;*

3. *Memberikan ijin kepada Pejabat Pembuat Akta Ta(lah (PPAT) dengan wilayah kerja Kabupaten Badung, Propinsi Bali untuk membuat Akta Jual Beli atas ke-2 (dua) bidang tanah terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Ungasan, masing-masing yaitu :*

- a. *Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 74/Desa Ungasan (telah dipecah menjadi 2 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 74/Ungasan dan ,Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1678/Ungasan tanggal 5 Desember 2013), seluas 61.190m<sup>2</sup> (enam puluh satu ribu seratus sembilan puluh meter persegi), lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No. 5314/1994 tanggal 29-09-1994;*
- b. *Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 72/Desa Ungasan (sekarang SHGB No. 61/Kutuh), seluas 71.700m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu tujuh ratus meter persegi), lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No, 1855/1995 tanggal 01-05-1995.*

*Keduanya terdaftar atas nama PT. NUSANTARA RAGAWISATA, sebagaimana akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 05-11-2003, yang dibuat di hadapan SUPRIYANTO, S.H., M.M Notaris di Depok;*

4. *Menetapkan kepada Pemohon untuk dibebankan membayar biaya permohonan sebesar Rp. 109.000,- (seratus sembilan ribu rupiah).*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D. Bahwa sehubungan dengan Penetapan PN Cibinong tersebut di atas, PEMOHON telah mengajukan perlawanan ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, dimana kemudian melalui Putusan Kasasi Nomor 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 yang diperkuat oleh Putusan Peninjauan Kembali Nomor 681 PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013 Mahkamah Agung Republik Indonesia TELAH MEMBATALKAN Penetapan PN Cibinong tersebut di atas Amar Putusan Kasasi No.3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011, berbunyi :

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

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi :PT. NUSANTARA RAGAWISATA tersebut;
- MEMBATALKAN PENETAPAN PENGADILAN NEGERI CIBINONG NOMOR 127/PDT.P/2005/PN,CBN TANGGAL 28 OKTOBER 2005;

### MENGADILI SENDIRI :

- Menolak permohonan Pemohon Penetapan (Baca: TERGUGAT III)
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat pertama dan tingkat kasasi, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah)."

Amar Putusan Peninjauan Kembali NO.681 PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013, berbunyi:

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

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ERNES IBRAHIM PALENDENG tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Penetapan untuk membayar ongkos perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp 2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah);"

Dengan demikian berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali No. 681PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013 Jo. Putusan Kasasi No. 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 tersebut di atas, TERBUKTI bahwa jual beli antara JUDIO JOSE RIZAL ISKANDAR MANOPO yang mengaku sebagai Direktur PT. NUSANTARA RAGA WISATA dengan PT. MUTIARA SULAWESI atas tanah hak guna bangunan milik PEMOHON tersebut demi hukum TELAH DIBATALKAN, sehingga PT. MUTIARA SULAWESI TIDAK MEMILIKI HAK APAPUN atas tanah SHGB No. 61/Kutuh (berasal dari Hak Guna Bangunan No. 72/Ungasan) dan SHGB No. 1678/ Ungasan termaksud;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini diperkuat bahwa sejak awal hingga saat ini, fisik tanah dikuasai oleh PT Nusantara Ragawisata.

E. Bahwa PEMOHON kemudian menindaklanjuti Putusan Kasasi No. 3280K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 yang telah diperkuat dengan Putusan Peninjauan Kembali No. 681PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013 tersebut dengan memohon kepastian hukum kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali dan ditanggapi dengan diadakannya sidang lapangan (sesuai Berita Acara Pelaksanaan Tugas ke lapangan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 13 September 2013 Nomor: BAP/01/13.51/1Xf2013) yang menyatakan Fisik Tanah masih dikuasai oleh PT NUSANTARA RAGA WISATA (PEMOHON). Setelah itu, berdasarkan aturan yang berlaku, dilakukan Gelar Perkara di tingkat BPN Kabupaten Badung, Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali dan BPN Pusat Jakarta. Selanjutnya Surat Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 26 Agustus 2013, nomor 3388/27.2-600NIII/2013, Perihal Penerusan Berkas Permohonan Keadilan, Kepastian dan Perlindungan Hukum atas Pelaksanaan Putusan Pengadilan, dijadikan dasar diterbitkannya Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 29 Oktober 2013 No. 0196/Pbt/BPN.51/2013. dan kemudian diumumkan pada Surat Kabar Harian Nasional sebanyak 3 kali,

F. PT. MUTIARA SULAWESI dan KARNA BRATA kemudian mengajukan gugatan tata usaha negara terhadap penerbitan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 29 Oktober 2013 No. 0196/Pbt/BPN.51/2013 tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, yang teregister dengan No.24/G/2013/PTUN.Dps. Gugatan mana telah dikabulkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar melalui Putusan No. 24/G/2013/PTUN.Dps tanggal 16 Mei 2014, dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya melalui Putusan No.139/B/2014/PT.TUN.SBY tanggal 3 September 2014, yang masing-masing amarnya terkutip sebagai berikut:

Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 24/G/2013/PTUN.Dps tanggal 16 Mei 2014, berbunyi :

"MENGADILI :

## I. DALAM PENUNDAAN



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak permohonan penundaan Para Penggugat

## II. DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk seluruhnya;

## III. Dalam POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali No. 0196/Pbt.BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Terhadap Sertifikat atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 72/Ungasan (sekarang Hak Guna Bangunan No. 61/Kutuh) atas nama PT. Mutiara Sulawesi, luas 71.700m<sup>2</sup> dan Sertifikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 16781 Ungasan berturut-turut atas nama Karna Berata Lesmana dan PT Mutiara Sulawesi, luas 29.900m<sup>2</sup> karena cacat administrasi berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali No. 0196/Pbt/BPN.51/2013 tanggal 29 Oktober 2013 tentang Pembatalan pendaftaran Peralihan Hak Terhadap Sertipikat atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 72/Ungasan (Sekarang Hak Guna Bangunan No. 61/ Kutuh) atas nama PT. Mutiara Sulawesi, luas 71.700m<sup>2</sup> dan Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 16781 Ungasan berturut-turut atas nama- Kama Berata Lesmana dan PT. Mutiara Sulawesi, luas 29.900m<sup>2</sup> karena cacat administrasi berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 277.000,- (dua ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);"

Amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya Nomor 139/B/20141 PITUN.SBY tanggal 3 September 2014, berbunyi:

### MENGADILI:

- Menerima Permohonan Banding dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 24/G/2013/PTUN.DPS. tanggal 8 Mei 2014 yang dimohonkan



banding;

- Menghukum Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi/Pembanding membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah)"

G.NAMUN Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar No. 24/G/2013/PTUN.Dps tanggal 16 Mei 2014 yang diperkuat oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No. 139/B/2014/PT.TUN.SBY tanggal 3 September 2014 tersebut TELAH DIBATALKAN oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Kasasi No. 27K/TUN/2015 tanggal 7 April 2015, yang amar putusannya berbunyi :

**"M E N G A D I L I**

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BALI, Pemohon Kasasi II: PT. NUSANTARA RAGAWISATA tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan putusan Nomor 139/B/2014/PT.TUN.SBY, tanggal 3 September 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 24/G/2013/PTUN.DPS, tanggal 8 Mei 2014;

H.Putusan Kasasi Nomor 27K/TUN/2015 tanggal 7 April 2015 tersebut kembali dikuatkan oleh Putusan Peninjauan Kembali (PK) Nomor 104 PK/TUN/2016.

**PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa terhadap alasan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sesungguhnya lembaga Peninjauan Kembali sebagai upaya hukum luar biasa adalah jalan keluar untuk melakukan *corrective justice* terhadap putusan fiktif positif pengadilan tingkat bawah, namun dalam sengketa *a quo*, ternyata pihak yang mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali bukanlah pihak yang tercatat sebagai pihak dalam Perkara Nomor 01/P/FP/2016/PTUN.DPS di Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. Sehingga menyebabkan Pemohon Peninjauan Kembali tidak mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan Permohonan dalam sengketa *a quo*.



- Bahwa seharusnya yang mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali tersebut adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, namun hal ini tidak dilakukan oleh lembaga tersebut. Maka terhadap ini menurut Mahkamah, terhadap pihak yang berkepentingan namun tidak sebagai pihak dalam perkara *a quo* dapat menggunakan upaya litigasi (gugatan) baru jika kepentingannya merasa dirugikan sebagai akibat diterbitkannya suatu Keputusan Tata Usaha Negara di kemudian hari.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh : PT. NUSANTARA RAGA WISATA tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan peninjauan kembali, maka Pemohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini;

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

**MENGADILI,**

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : PT. NUSANTARA RAGA WISATA tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,-(dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 10 Agustus 2017, oleh Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum, Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Is Sudaryono, S.H., M.H. dan Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Teguh Satya Bhakti, S.H., M.H.,  
Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

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

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

Ketua Majelis,

ttd/ Dr. H. Supandi, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. <u>Administrasi</u> .....	<u>Rp2.489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp2.500.000,00

Panitera Pengganti,

ttd/ Teguh Satya Bhakti, S.H., M.H.

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

A S H A D I, S.H  
NIP. 195409241984031001

**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)