



**PUTUSAN**

**Nomor 27 K/TUN/2015**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**I. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**PROVINSI BALI**, berkedudukan di Jalan Tjok Agung Tresna Nomor 7 Niti Mandala Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. I Ketut Suyartha,SH.MH., Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali,
2. I Wayan Minarta, A.Ptnh., Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Perkara Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali,
3. I Ketut Jiwa Sucahyana,SH., Kepala Seksi Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali,
4. Anak Agung Istri Diah Mahadewi,SH., Staf Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali,
5. Eka Arya Wirata,SH., Staf Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali,

Semuanya Warga Negara Indonesia beralamat pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, Jalan Cok A Tresna Nomor 7 Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 0086/18-51/I/2014 tanggal 9 Januari 2014,

**II. PT. NUSANTARA RAGAWISATA**, beralamat di Graha Arttu Lt. 3, Jalan R.S. Mata Aini Kav. BC-1, Setiabudi, Jakarta 12920, berdasarkan Akta Pendirian No. 100 tanggal 16 Februari 1991 yang dibuat dihadapan Joenoes Enoeng Maogimon,SH., Notaris di Jakarta dan terakhir dirubah dengan Akta Nomor 16 tanggal 22 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Ny. Masneri,SH., Notaris di Jakarta, yang diwakili oleh Christoforus Richard,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Walter Mungonsidi Nomor 9 Rt/Rw 005/002, Desa/Kel. Selong, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, Pekerjaan Direktur PT. Nusantara Ragawisata,

Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Pembanding-Pembanding/ Tergugat-Tergugat II Intervensi;

**melawan:**

**I. PT. MUTIARA SULAWESI**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di SME Building Lantai 10, Jalan Jend. Gatot Subroto Kav. 94, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Ernest Ibrahim Palendeng, Warga Negara Indonesia, pekerjaan Direktur PT. Mutiara Sulawesi, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Haryono,SH., 2. Yutcesyam,SH., keduanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat, berkantor di Firma Hukum Harencia & Co, beralamat di Jalan Kotabumi Nomor 21 Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Nopember 2013,

**II. KARNA BRATA LESMANA**, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Sungai Gerong No. 6, RT/RW 10/02, Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, pekerjaan swasta, dalam hal ini memberi kuasa kepada: 1. Haryono,SH., 2. Yutcesyam,SH., keduanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Advokat, berkantor di Firma Hukum Harencia & Co, beralamat di Jalan Kotabumi Nomor 21 Kebon Melati, Tanah Abang, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2013,

Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Terbanding/Para Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Objek Gugatan TUN:

Bahwa yang menjadi objek dalam Gugatan ini adalah 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

#### 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

Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 72/Ungasan (Sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 61/Kutuh), Atas Nama PT.Mutiara Sulawesi, Luas 71.700 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1678/Ungasan Berturut-Turut Atas Nama Karna Berata Lesmana Dan PT.Mutiara Sulawesi, Luas 29.290 M<sup>2</sup> Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap;

Selanjutnya mohon disebut “Keputusan Tergugat” ;

## Jangka Waktu

Bahwa Para Penggugat mengetahui Keputusan Tergugat pada tanggal 1 November 2013, sesuai Pengumuman Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung Provinsi Bali, yang tertera dalam Surat Kabar Bali Post pada Hari Jumat Wage Tanggal 1 November 2013, di halaman 4 kolom 6-7, “Pengumuman (Tentang Pengumuman Pembatalan Sertipikat) Nomor : 6464/Peng-51.03/X/ 2013) tanggal 31 Oktober 2013” ; Sehingga, pengajuan gugatan ini masih dalam tenggang waktu yang ditentukan sesuai Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Pasal 55 :

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ;

Bahwa Gugatan TUN Ini Diajukan Para Penggugat Dengan Dasar Dan Alasan Hukum Sebagai Berikut :

### I. Keputusan Tergugat Bersifat Konkret, Individual Dan Final

1. Bahwa Keputusan Tergugat, merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang bersifat “Konkret, Individual dan Final”, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana Para Pengugat uraikan sebagai berikut :

- Konkret, objek dari Keputusan Tergugat tidak abstrak dan dapat ditentukan, dimana objeknya adalah pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak terhadap SHGB No.72/Ungasan (sekarang SHGB No.61/Kutuh) dan SHGB No.1678/Ungasan, berturut-turut terdaftar atas nama Penggugat I dan Penggugat II, karena “cacat administrasi” berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Individual, Keputusan Tergugat tidak ditujukan untuk umum, tetapi ditujukan kepada pihak-pihak tertentu, yaitu ditujukan kepada Penggugat I selaku pemegang SHGB No.72/Ungasan (sekarang SHGB No.61/Kutuh) dan Penggugat II selaku pemegang SHGB No.1678/Ungasan ;
- Final, akibat hukum Keputusan Tergugat sudah menentukan atau definitif, dan karenanya dapat menimbulkan hak dan kewajiban ;

## II. Keputusan Tergugat Merugikan Kepentingan Para Penggugat

2. Bahwa kedua SHGB yang dibatalkan Pendaftaran Peralihan Hak, dalam Keputusan Tergugat, adalah : (i) Bidang Tanah SHGB No.72/Ungasan (sekarang SHGB No.61/Kutuh) terdaftar atas nama Penggugat I, dan (ii) Bidang Tanah SHGB No.1678/Ungasan (pemisahan dari SHGB No.74/Ungasan), terdaftar atas nama Penggugat II ;
3. Bahwa Keputusan Tergugat jelas telah merugikan kepentingan Para Penggugat, sehingga berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Keputusan Tergugat dapat dinyatakan batal atau tidak sah, sebagaimana Para Penggugat kutip sebagai berikut :

Pasal 53 ayat (1) :

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

## III. Para Penggugat Adalah Pembeli Yang Jujur Dan Beritikad Baik Dan Pemegang Hak Yang Terdaftar Sah Atas Bidang Tanah SHGB No.72/Ungasan (Sekarang SHGB No.61/Kutuh) Dan SHGB No.1678/Ungasan (Pemisahan SHGB No.74/Ungasan)

4. Bahwa Para Penggugat, masing-masing adalah pemegang hak atas bidang tanah sesuai :
  - (i). SHGB No.72/Ungasan, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, seluas 71.700 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 1855/1995 tanggal 1 Mei 1995 ;

### 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)



SHGB mana diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 7 Mei 1999, dan terdaftar atas nama Penggugat I pada tanggal 23 Desember 2005 ;

Catatan : Bahwa SHGB No.72/Ungasan pada saat ini telah dirubah menjadi SHGB No.61/Kutuh ;

(ii).SHGB No.1678/Ungasan, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, seluas 29.290 m<sup>2</sup>, berdasarkan Surat Ukur Nomor: 5711/Ungasan/2008 tanggal 29 September 2008 ;

SHGB mana diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tanggal 7 Mei 2010, dan terdaftar atas nama Penggugat II tanggal 7 Mei 2010 ;

Catatan : Bahwa SHGB No.1678/Ungasan adalah pemisahan dari SHGB No.74/Ungasan ;

5. Bahwa selaku Pemegang Hak yang telah terdaftar, maka Para Penggugat telah mendapat kepastian dan perlindungan hukum, sesuai Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (“UUPA”) dan Pasal 4 ayat (1) dan 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (“PP No.24 Tahun 1997”) ;

6. Bahwa Bidang Tanah SHGB No.72/Ungasan, diperoleh Penggugat I berdasarkan Akta Jual Beli No.41/2005 tanggal 24 Nopember 2005, dibuat dihadapan Mahayani Widiana Kedel, S.H., PPAT di Kabupaten Badung, yang dibuat antara PT.Nusantara Ragawisata selaku Penjual dan Penggugat I selaku Pembeli (“AJB No.41/2005”) ;

Sedangkan Bidang Tanah SHGB. No. 1678 / Ungasan, diperoleh Penggugat II berdasarkan Akta Jual Beli No.81/2010 tanggal 18 April 2010, dibuat dihadapan Dewi Eka Koreati, S.H., PPAT di Kabupaten Badung, yang dibuat antara Penggugat I selaku penjual dan Penggugat II selaku pembeli (“AJB No.81/2010”) ;

Catatan : Sebelum dijual oleh Penggugat I kepada Penggugat II, Penggugat I adalah pemegang hak atas SHGB No.1678/Ungasan yang dibeli dari PT.Nusantara Ragawisata berdasarkan AJB No.42/2008 ;

7 Sehingga membuktikan jika peralihan/pemindahan dan pendaftaran hak terhadap Bidang Tanah SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/ Ungasan, telah dilakukan sesuai Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997;

Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 :





Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

8. Dan karenanya, sesuai Yurisprudensi Tetap MA-RI selaku pembeli yang beritikad baik dan jujur, Para Penggugat harus mendapat perlindungan hukum ;
  - Yurisprudensi MA-RI No.34 K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960  
“Orang yang telah membeli tanah dengan itikad baik harus dilindungi”
  - Yurisprudensi MA-RI No.821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976  
“Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum”
9. Majelis Hakim Yang Mulia, sebelum Para Penggugat melakukan akad jual beli tanah sesuai AJB. No. 41/2005 dan AJB No. 81/2010 (*juncto* AJB. No.42/2008), Para Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik dan jujur, telah melakukan pengecekan/pemeriksaan di Kantor BPN Kabupaten Badung, untuk memastikan keabsahan kedua SHGB dimaksud ;
10. Bahwa disamping itu, berdasarkan kronologis dokumen-dokumen yang disebutkan dalam tabel dibawah ini, telah dapat dipastikan jika secara yuridis peralihan/ pemindahan dan pendaftaran hak terhadap kedua SHGB aquo, dari PT.Nusantara Ragawisata (selaku pemilik dan penjual awal) kepada Para Penggugat, telah prosedural dan tidak melanggar hukum :

| No | Dokumen   | Keterangan                          |
|----|---|-------------------------------------|
| 1. | Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.01 tanggal 3 Nopember 2003 dibuat dihadapan Supriyanto, SH, Notaris di Kota Depok.   | Akta RU menyetujui No.72/U          |
| 2. | Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli <i>juncto</i> Akta Perubahan (Addendum) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 5 Nopember 2003, Dan Akta Kuasa Menandatangani Akta Jual Beli No.3 tanggal 5 Nopember 2003, kesemuanya dibuat dihadapan Supriyanto, S.H., Notaris di Depok. | Akta ini dan Peng No.74/U Penggugat |
| 3. | Surat PT. Nusantara Ragawisata kepada PT. Mutiara Sulawesi, tanggal 26 Oktober 2005.<br>Surat ini ditembuskan kepada Kantor BPN Kab.Badung.   | Surat ini diper No.72/U Nopember    |
|    |   |                                     |



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

|    |  |                                    |
|----|--|------------------------------------|
| 4. | Akta Jual Beli No.41/2005 tanggal 24 Nopember 2005 dibuat dihadapan Mahayani Widiana Kedel, S.H., PPAT di Kabupaten Badung                     | AJB ini 1<br>atau per<br>selaku p  |
| 5. | Surat PT.Nusantara Ragawisata kepada Kepala Kantor BPN Kabupaten Badung, tanggal 13 Desember 2005.   | Surat ini<br>terhadap<br>terselesa |
| 6. | Akta Jual Beli No.42/2008 tanggal 22 September 2008, dibuat dihadapan Hahayani Widia Kedel, S.H., PPAT di Kabupaten Badung (“AJB No.42/2008”). | AJB ini 1<br>Ungasan<br>pembeli.   |
| 7. | Akta Jual Beli No.81/2010 tanggal 18 April 2010 dibuat dihadapan Dewi Eka Koreati, S.H., PPAT di Kabupaten Badung.                             | AJB ini 1<br>Ungasan               |

11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah Para Penggugat kemukakan di atas, maka dapat dipastikan secara hukum jika :

- PT.Nusantara Ragawisata selaku penjual, dalam melakukan perbuatan hukum menjual/memindahkan hak terhadap bidang tanah SHGB No.1678/Ungasan (dahulu bagian dari SHGB No.74/Ungasan) dan SHGB No.72/Ungasan kepada Penggugat I, telah disetujui Pemegang Saham PT.Nusantara Ragawisata ;
- Dalam peralihan hak atas Bidang Tanah SHGB No.72/Ungasan, yang dituangkan dalam AJB No.41/2005, dibuat antara PT.Nusantara Ragawisata selaku penjual dan Penggugat I selaku pembeli, maka Penggugat I adalah pembeli yang beritikad baik dan jujur ;
- Dalam peralihan hak atas Bidang Tanah SHGB No.1678/Ungasan, yang dituangkan dalam AJB No.42/2008, dibuat antara PT.Nusantara Ragawisata selaku penjual dan Penggugat I selaku pembeli, untuk selanjutnya dialihkan lagi sesuai AJB No.81/2010, yang dibuat antara Penggugat I selaku penjual dan Penggugat II selaku pembeli, maka Penggugat II adalah pembeli yang beritikad baik dan jujur; dan ;
- Pendaftaran peralihan hak : (i) SHGB No.72/Ungasan dari PT.Nusantara Ragawisata menjadi atas nama Penggugat I ; dan (ii) SHGB No.1678/Ungasan dari Penggugat I menjadi atas nama Penggugat II, telah sesuai Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 dan tidak cacat hukum ;



12. Selanjutnya Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia, supaya menerima alasan dan fakta hukum yang telah Para Penggugat kemukakan di atas untuk dipertimbangkan dalam Putusan Perkara ini ;
- IV. Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Pasal 19 Ayat (2) Huruf C UUPA Dan Pasal 4 Ayat (1) *Juncto* Pasal 3 Huruf A Pp No.24 Tahun 2007 Karena Tidak Memberikan Kepastian Dan Perlindungan Hukum Kepada Para Penggugat
13. Majelis Hakim Yang Mulia, sebagaimana telah Para Penggugat kemukakan sebelumnya, peralihan/pemindahan hak atas bidang tanah :
- (i) SHGB No.72/Ungasan, dari PT. Nusantara Ragawisata kepada Penggugat I berdasarkan AJB No.41/2005, dan ;
- (ii) SHGB No. 1678/Ungasan, dari PT. Nusantara Ragawisata kepada Penggugat I berdasarkan AJB No.42/2008, untuk selanjutnya dialihkan oleh Penggugat I kepada Penggugat II berdasarkan AJB No.81/2010 ;
- telah dilakukan sesuai PP No.24 Tahun 1997. Begitu juga dengan Pendaftaran Peralihannya juga telah sesuai dengan PP No.24 Tahun 1997, sehingga Keputusan Tergugat membatalkan Pendaftaran Peralihan Hak terhadap SHGB No.72/Ungasan atas nama Penggugat I, dan SHGB No.1678/Ungasan atas nama Penggugat II, adalah bertentangan dengan Pasal 19 Ayat (2) Huruf c UUPA, dan Pasal 4 Ayat (1) *Juncto* Pasal 3 Huruf a PP No.24 Tahun 2007, karena tidak memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada Para Penggugat selaku sertifikat hak atas tanah ;
14. Bahwa AJB No. 41/2005 dan AJB No.42/2008 sebagai alas hak, pengalihan/pemindahan SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/ Ungasan, dari PT.Nusantara Ragawisata kepada Penggugat I, dibuat dengan mendasarkan pada :
1. Akta Pernyataan Keputusan Rapat No.1 tanggal 3 Nopember 2003, dibuat dihadapan Supriyanto, S.H., Notaris di Depok, yang pada pokoknya adalah persetujuan Pemegang Saham PT.Nusantara Ragawisata atas penjualan aset PT.Nusantara Ragawisata berupa 2 bidang tanah SHGB No.72 dan No.74; dan ;
2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli *juncto* Akta Perubahan (*Addendum*) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.2 tanggal 5 Nopember 2003, dan Akta Kuasa No.2 tanggal 5 Nopember 2003, kesemuanya dibuat dihadapan Supriyanto, S.H., Notaris di Depok ;
- Sebagaimana disebutkan secara tersurat dalam AJB No.41/2005 dan AJB No.42/2008 ;





15. Dengan demikian, dalam melakukan “Perbuatan Hukum” menandatangani AJB No.41/2005 dan AJB No.42/2008, para pihak tidak mendasarkan pada Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No.127/Pdt.P/2005/PN.Cbn yang telah dibatalkan, dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I No.3280 K/Pdt/2010 ;

Mohon periksa Yang Mulia, isi dari AJB No.41/2005 dan AJB No.42/2008, tidak ada satu pun kalimat baik tersurat maupun tersirat, yang menyebutkan jika “Perbuatan Hukum dan Kewenangan Bertindak” para pihak dalam menandatangani AJB No.41/2005 dan AJB No.42/2008, mendasarkan pada Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No.127/Pdt.P/2005/PN.Cbn. ;

16. Majelis Hakim Yang Mulia, Keputusan Tergugat adalah bertentangan dan melanggar semangat dalam PP No.24 Tahun 2007, yaitu adanya “Kepastian dan Perlindungan Hukum”, terhadap pemegang sertifikat hak atas tanah, karenanya sangat beralasan menurut hukum jika Yang Mulia menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tergugat, dan memerintahkan Tergugat supaya mencabut Keputusan Tergugat ;

- V. Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Pasal 32 Ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 Karena Tuntutan Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dimohonkan PT.Nusantara Ragawisata Telah Daluarasa (Lewat Jangka Waktu 5 Tahun);

17. Bahwa sesuai Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997, yang mengatur sebagai berikut :

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

Maka telah diatur jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat, bagi pihak lain untuk mengajukan keberatan mengenai penerbitan sertipikat tersebut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa khusus untuk hak atas Tanah SHGB No.72/Ungasan, Penggugat I telah terdaftar sebagai pemegang sertipikat pada tanggal 23 Desember 2005, sedangkan Surat Permohonan Pembatalan Sertipikat yang dimohonkan oleh Christoforus Richard, selaku Direktur Utama PT. Nusantara Ragawisata, diajukan pada tanggal 17 Januari 2012 ;  
Sehingga, Surat Permohonan Pembatalan Sertipikat yang diajukan Christoforus Richard, sudah daluwarsa, karena melewati jangka waktu 5 tahun sebagaimana diatur, dalam Pasal 32 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997;
19. Semestinya demi kepastian hukum, Tergugat tidak menindaklanjuti Surat Permohonan Pembatalan Sertipikat yang diajukan Christoforus Richard, karena telah daluwarsa, dan akan bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 ;
20. Namun kenyataannya adalah Tergugat justru menerbitkan Keputusan Tergugat yang membatalkan Pendaftaran Peralihan Hak SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/Ungasan, sehingga Keputusan Tergugat adalah bertentangan dengan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 ;
- VI. Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Pasal 55 Ayat (1) PP No.24 Tahun 1997;
21. Yang Mulia, apabila di baca dalam angka 13 bagian Menimbang dalam Keputusan Tergugat, maka tegas dan tersurat disebutkan jika Keputusan Tergugat adalah untuk memenuhi maksud ketentuan Pasal 55 ayat (3) PP No.24 Tahun 1997, namun Tergugat tidak menyebutkan Pasal 55 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 dalam Keputusan Tergugat, padahal ayat (3) merupakan ketentuan pelaksanaan dari ayat (1) pasal 55 PP No.24 Tahun 1997 ;  
Sehingga dapat dipastikan, jika Tergugat berupaya untuk “menyeludupan hukum”, dengan hanya merujuk pada “sepotong” ayat dalam Pasal 55 PP No.24 Tahun 1997, yaitu ayat (3) saja, tanpa memperhatikan atau merujuk pada ayat (1) Pasal 55 PP No.24 Tahun 1997 ;
22. Bahwa Keputusan Tergugat jelas bertentangan dan tidak memenuhi ketentuan Pasal 55 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 ;  
Pasal 55 PP No.24 Tahun 1997 :  
(1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan

#### 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

rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya ;

(2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan Penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan ;

(3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) ;

23. Bahwa merujuk bunyi Amar Putusan Kasasi No.3280K/Pdt/2010, dan Putusan PK No.681PK/Pdt/2010, yang berbunyi sebagai berikut :

Putusan Kasasi No.3280K/Pdt/2010 :

Mengadili :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT.Nusantara Ragawisata ;
- Membatalkan penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No.127/Pdt.P/ 2005/ PN.Cbn. tanggal 28 Oktober 2005 ;

Mengadili Sendiri :

Menolak permohonan Pemohon Penetapan ;

Putusan PK No.681PK/Pdt/2010 :

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Ernes Ibrahim Palendeng ;

Maka dapat dipastikan, tidak satu pun ada bunyi amar putusan kasasi dan PK *a quo*, yang isinya merubah pada data fisik dan data yuridis, terhadap bidang tanah SHGB No. 72/Ungasan dan SHGB No. 1678/Ungasan, yang sudah didaftar ;

24. Karena, Amar Putusan Kasasi No.3280K/Pdt/2010, dan Putusan PK No.681PK/Pdt/2010, isinya tidak merubah data fisik dan data yuridis, terhadap bidang tanah SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/ Ungasan, yang sudah didaftarkan, maka jelas keputusan Tergugat adalah bertentangan dengan Pasal 55 ayat 1 PP NO.24 Tahun 1997 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- VII. Berita Acara No.BAP/01/13.51/IX/2013 Tanggal 13 September 2013 Sebagai Data Pendukung Dalam Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Pasal 32 Ayat (1) Dan Pasal 24 PP 24 Tahun 1997;
25. Bahwa Para Penggugat dengan tegas menolak hasil penelitian lapangan yang dilakukan Petugas Kantor BPN Kabupaten Badung, sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Pelaksanaan Tugas ke Lapangan tanggal 13 September 2013 No.BAP/01/13.51/IX/2013, dengan hasil penelitian lapangan yaitu Bidang Tanah SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.74/Ungasan secara fisik dikuasai oleh PT. Nusantara Ragawisata. Sebagaimana disebutkan dalam angka 12 bagian Menimbang dalam Keputusan Tergugat;
26. Yang Mulia, jelas menurut hukum sesuai Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
27. Adapun hasil penelitian lapangan yang dilakukan Petugas Kantor BPN Kabupaten Badung yang tertuang dalam Berita Acara No.BAP/01/13.51/IX/2013, yang semata-mata hanya melihat adanya “Plang nama kepemilikan PT. Nusantara Ragawisata”, adalah *absurd* untuk dijadikan bukti jika secara fisik atas bidang tanah dimaksud dikuasai PT.Nusantara Ragawisata, sehingga bertentangan dengan Pasal 32 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 ;
28. Karena jelas, sesuai SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/Ungasan, Para Penggugat adalah pihak yang terdaftar sebagai pemegang hak atas Bidang Tanah kedua SHGB *a quo*, yang memuat data fisik dan data yuridis kepemilikan, sesuai dengan data yang ada di Buku Tanah ;
- Faktanya, selaku pihak yang menguasai secara fisik atas Bidang Tanah SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/Ungasan, Para Penggugat telah melakukan “Pemagaran” disekeliling bidang Bidang Tanah SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/Ungasan, sebelum adanya “Plang nama kepemilikan PT.Nusantara Ragawisata” ;
29. Bahwa selain itu, Berita Acara No.BAP/01/13.51/IX/2013 Tanggal 13 September 2013 Sebagai Data Pendukung dalam Keputusan Tergugat, juga bertentangan dengan Pasal 24 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997 ;

### 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)



Karena syarat penguasaan fisik atas suatu bidang tanah menurut Pasal 24 Ayat (2) PP 24 Tahun 1997, adalah :

- a. telah dikuasai selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya ;
- b. penguasaan dilakukan dengan itikat baik dan secara terbuka ;
- c. diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya ;
- d. penguasaan tidak dipermasalahkan atau tidak dalam keadaan sengketa ;

30. Sangat jelas dalam kasus pertanahan ini, Petugas Kantor BPN Kabupaten Badung tidak objektif dan patut disangkakan ada keberpihakan kepada PT.Nusantara Ragawisata ;

Yang Mulia, sangat patut disangkakan dalam Keputusan Tergugat, ada unsur kolusi dan manipulasi dokumen yang dilakukan oleh Pejabat BPN, sebagai pesanan dari Pihak Tertentu, dengan tujuan merampas Hak Para Penggugat atas kedua Bidang Tanah SHGB *a quo* ;

31. Majelis Hakim Yang Mulia, dalam kasus pertanahan ini Para Penggugat merasa dizolimi dan diperlakukan secara sewenang-wenang oleh Pejabat TUN dalam bidang pertanahan, sehingga Para Penggugat beranggapan jika terbitnya Keputusan Tergugat, telah menunjukan adanya “ketidakpastian hukum pertanahan” di Bumi Indonesia ;

VIII. Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Pasal 55 *Juncto* Pasal 54 Ayat (1) Peraturan Kepala BPN RI No.3 Tahun 2011;

32. Yang Mulia, pangkal Kasus Pertanahan ini karena adanya : (i) permohonan pembatalan sertifikat dari Christoforus Richard selaku Direktur Utama PT.Nusantara Ragawista tanggal 17 Januari 2012; dan (ii) adanya Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I No.3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011, *Juncto* Putusan PK Mahkamah Agung R.I No.681PK/Pdt/2010 tanggal 21 Februari 2013, yang amar putusannya membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No.127/Pdt.P/2005/PN.Cbn. tanggal 28 Oktober 2005 ;

Adapun Amar Putusan Perkara Perdata (perkara antara Penggugat I dan PT.Nusantara Ragawisata), selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

|    |   |
|----|---|
| No | Putusan Perkara   |
| 1. | Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No.127/Pdt.P/2005/<br>- Mengabulkan permohonan Pemohon<br>PN.Cbn tanggal |





|    |  |
|----|--|
|    | <p>- Memberikan ijin kepada Ernes Ibrahim Palendeng (Pemohon) untuk mengurus pembuatan akta jual beli atas ke-2 (dua) bidang tanah terletak di Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Oktober Ungasan, masing-masing yaitu :</p> <p>2005</p> <p>a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.74/Ungasan seluas 61.190 m<sup>2</sup> lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No.5314/1994 tanggal 29-09-1994;</p> <p>b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.72/Ungasan seluas 71.700 m<sup>2</sup> lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No.1855/1995 tanggal 1-05-1995</p> <p>Keduanya terdaftar atas nama PT.Nusantara Ragawisata sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 5-11-2003, yang dibuat dihadapan Supriyanto, SH, Notaris di Depok.</p> <p>- 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 Provinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Ungasan, masing-masing yaitu :</p> <p>a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.74/Ungasan seluas 61.190 m<sup>2</sup> lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No.5314/1994 tanggal 29-09-1994;</p> <p>b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.72/Ungasan seluas 71.700 m<sup>2</sup> lebih jelas diuraikan dalam Gambar Situasi No.1855/1995 tanggal 1-05-1995</p> <p>Keduanya terdaftar atas nama PT.Nusantara Ragawisata sebagaimana Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 5-11-2003, yang dibuat dihadapan Supriyanto, SH, Notaris di Depok.</p> <p>- Menetapkan kepada Pemohon untuk dibebankan membayar biaya permohonan sebesar Rp.109.000,-</p> |
| 2. | <p><del>Musalah Kasasi Mahkamah Agung R.I No.3280</del></p> <p>- Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi PT.Nusantara Ragawisata.</p> <p>K/Pdt/</p> <p>- Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No.127/Pdt.P/2005/ PN.Cbn</p> <p>2010 tanggal 28 Oktober 2005</p> <p>Mengadili Sendiri :</p> <p>tanggal</p> <p>Menolak permohonan Pemohon Penetapan.</p> <p>21</p> <p>April</p> <p>2011</p>  |
| 3. | <p><del>Musalah Peninjauan Kembali Mahkamah Agung</del></p> <p>- Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Ernes</p>   |



|  |
|--|
| Ibrahim Palendeng.<br>R.I No.681PK/Pdt/<br><br>2010<br><br>tanggal<br><br>21<br><br>Februari<br><br>2013 |
|--|

33. Bahwa Amar Putusan Kasasi No.3280 K/Pdt/2010 dan Putusan PK No.681PK/Pdt/2010, yang telah berkekuatan hukum tetap, dijadikan dasar dan alasan hukum oleh Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tergugat, yang membatalkan Pendaftaran Peralihan hak terhadap (i) SHGB No.72/Ungasan terdaftar atas nama Penggugat I; dan (ii) SHGB No.1678/Ungasan terdaftar atas nama Penggugat II, karena “cacat administrasi” berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
34. Sedangkan, pasal Peraturan perundang-undangan, yang menjadi dasar hukum dan rujukan dalam Keputusan Tergugat, dapat dibaca dalam Angka 13 bagian Menimbang dari Keputusan Tergugat. Yang pada pokoknya menyebutkan, jika Keputusan Tergugat untuk memenuhi ketentuan Pasal 55 ayat (3) Jo Pasal 125 ayat (3) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997, Jo Pasal 54 ayat (1), Jo Pasal 55 ayat (2), Jo Pasal 74 huruf d, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian Dan Penanganan Kasus Pertanahan (“Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011”) ;
- Khususnya, Pasal 54 ayat (1), Jo Pasal 55, Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011, yang mengatur sebagai berikut :
- Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011 :
- BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya ;
- Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011 :



- (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 tegas 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 ;
35. Tetapi, apabila dibaca dan dipahami Amar/Diktum Putusan Kasasi No.3280 K/Pdt/2010 dan Putusan PK No.681PK/Pdt/2010, ternyata tidak ada yang memenuhi ketentuan Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011 ;
36. Selain itu, apabila dibaca Pertimbangan Hukum dalam Putusan Kasasi No.3280 K/Pdt/2010, dalam halaman 10 dan 11 Putusan Kasasi, maka tidak ada satu kalimat pun yang substansinya yang memenuhi ketentuan pasal 55 Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011 ;
- Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Agung Kasasi Perkara No.3280 K/Pdt/2010, dalam halaman 10 dan 11 Putusan Kasasi, semata-mata hanya memberikan pertimbangan hukum mengenai “Prosedur Beracara”, yang pada pokoknya adalah PT.Mutiara Sulawesi telah salah mengajukan Perkara dalam bentuk “Permohonan”, semestinya dalam bentuk “Gugatan” karena merupakan sengketa (*jurisdictio contentiosa*), sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong telah salah menerapkan hukum, dan Penetapannya dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung Kasasi Perkara No.3280 K/Pdt/2010 ;
37. Atau dengan kata lain, Amar/ Diktum Putusan dan Pertimbangan dalam Putusan Kasasi No.3280K/Pdt/2010, dan Putusan PK No.681PK/Pdt/2010, yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No.127/Pdt.P/2005/PN.Cbn,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama sekali tidak menyentuh masalah pendaftaran peralihan terhadap, hak tanah SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/Ungasan ;

38. Yang Mulia, Amar Putusan Kasasi No.3280K/Pdt/2010, dan Putusan PK No.681PK/Pdt/2010, bukan merupakan amar putusan yang bersifat *condemnatoir* atau konstitutif, sehingga tidak memiliki konsekuensi atau akibat hukum apapun terhadap, Pendaftaran Peralihan Hak Tanah SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/ Ungasan ;

Perihal amar Putusan Kasasi No.3280 K/Pdt/2010 dan Putusan PK No.681PK/Pdt/2010 adalah putusan pengadilan yang tidak dapat dieksekusi, karena bukan amar putusan yang bersifat *condemnatoir*, juga telah ditegaskan dalam Surat Ketua Pengadilan NegeriCibinong kepada Penggugat I, No.W11.U20/1898/HT.04.10/VI/2012 tanggal 12 Juni 2012 ;

39. Selain itu, bunyi ketentuan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011, hanya berkaitan dengan penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah, dan tidak berkaitan dengan “pendaftaran” hak atas tanah ;
40. Bahwa berdasarkan alasan hukum yang telah Para Penggugat kemukakan di atas, maka Keputusan Tergugat jelas bertentangan dan tidak memenuhi ketentuan Pasal 55, *juncto* Pasal 54 Ayat (1) Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011, padahal kedua Pasal dimaksud menjadi rujukan dalam Keputusan Tergugat, sebagaimana disebutkan dalam Angka 13 bagian Menimbang dari Keputusan Tergugat ;

- IX. Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Pasal-Pasal Pada : Bagian Kesatu “Penyelesaian Kasus Pertanahan Untuk Melaksanakan Putusan Pengadilan”, Bab VII “Penyelesaian Kasus Pertanahan” Dari Peraturan Kepala BPN RI No.3 Tahun 2011;

41. Karena dalam Keputusan Tergugat, bermaksud memenuhi ketentuan Pasal 54 ayat (1) *Jo* Pasal 55 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011, maka dalam Penyelesaian Kasus Pertanahan ini, Tergugat merujuk pada BAB VII “Penyelesaian Kasus Pertanahan”, Bagian Kesatu “Penyelesaian Kasus Pertanahan Untuk Melaksanakan Putusan Pengadilan” ;
42. Tetapi dalam pada Bab VII “Penyelesaian Kasus Pertanahan”, Bagian Kesatu : “Penyelesaian Kasus Pertanahan Untuk Melaksanakan Putusan Pengadilan”, tidak ada satupun pasal yang mengatur mengenai, “alasan “cacat administrasi” berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”, sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Tergugat ;

Halaman 17 dari 58 halaman Putusan Nomor 27 K/TUN/2015

#### 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)



43. Terminologi dan alasan hukum “Cacat Administrasi” hanya dikenal dan diatur dalam BAB VII “Penyelesaian Kasus Pertanahan”, Bagian Kedua : “Penyelesaian Kasus Pertanahan Di Luar Pengadilan” dari Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011, dan sama sekali tidak diatur dalam Bagian Kesatu : “penyelesaian kasus pertanahan untuk melaksanakan putusan pengadilan” dari Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011 ;
44. Sehingga dalam Keputusan Tergugat, terjadi kontradiksi dan salah menerapkan pasal dari Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011, dimana dalam Bagian Menimbang angka 13 dari Keputusan Tergugat, bermaksud memenuhi ketentuan Pasal 54 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011, Bagian Kesatu “Penyelesaian Kasus Pertanahan Untuk Melaksanakan Putusan Pengadilan”, tetapi alasan hukumnya adalah “cacat administrasi” yaitu merujuk pada Bagian Kedua : “Penyelesaian Kasus Pertanahan di Luar Pengadilan” dari Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011 ;
45. Bahwa berdasarkan alasan hukum yang telah Para Penggugat kemukakan di atas, maka Keputusan Tergugat jelas bertentangan dan tidak memenuhi, ketentuan pasal-pasal dalam BAB VII “Penyelesaian Kasus Pertanahan”, Bagian Kesatu : “Penyelesaian Kasus Pertanahan Untuk Melaksanakan Putusan Pengadilan” dari Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011 ;
- X. Keputusan Tergugat Juga Bertentangan Dengan Pasal 64 Ayat (3) Huruf C Peraturan Kepala BPN RI No.3 Tahun 2011 Karena Data Pendukung Berupa Putusan Pengadilan Ternyata Substansinya Tidak Memenuhi Ketentuan Pasal 64 Ayat (3) Huruf C Peraturan Kepala BPN RI No.3 Tahun 2011;
46. Sebagaimana telah Para Penggugat kemukakan, jika sebenarnya Keputusan Tergugat telah salah menerapkan pasal Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011, dimana dalam Bagian Menimbang angka 13 dari Keputusan Tergugat, Tergugat bermaksud memenuhi ketentuan Pasal 54 ayat (1) Jo Pasal 55 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011, Bagian Kesatu “Penyelesaian Kasus Pertanahan Untuk Melaksanakan Putusan Pengadilan” tetapi alasan hukumnya adalah “cacat administrasi” yaitu merujuk pada Bagian Kedua : “Penyelesaian Kasus Pertanahan di Luar Pengadilan” dari Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011 ;
- Terminologi dan alasan hukum “cacat administrasi” hanya dikenal dan diatur dalam BAB VII “Penyelesaian Kasus Pertanahan”, Bagian Kedua : “Penyelesaian Kasus Pertanahan Di Luar Pengadilan” dari Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011, dan sama sekali tidak diatur dalam Bagian Kesatu : “Penyelesaian Kasus





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Untuk Melaksanakan Putusan Pengadilan” dari Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011 ;

47. Namun jikalau, alasan dalam Keputusan Tergugat karena adanya “cacat administrasi” berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka yang menjadi pertanyaan adalah :

“Apakah data pendukung berupa Putusan Kasasi No.3280 K/Pdt/2010 dan Putusan PK No.681PK/Pdt/2010, sudah memenuhi ketentuan Pasal 64 ayat (3) huruf c Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011...?

Pasal 64 ayat (3) Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011 :

- (3) Surat permohonan/ usulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri data pendukung antara lain :

- a. sertifikat hak atas tanah yang didapatkan cacat hukum administrasi;
- b. hasil pengolahan data yang membuktikan adanya cacat hukum administrasi ;
- c. salinan amar putusan pengadilan atau pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan yang substansinya menyatakan tidak sah dan/ atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses penerbitan sertifikat hak atas tanah;
- d. surat-surat lain yang mendukung alasan permohonan pembatalan;

48. Jawabannya adalah : ternyata substansi Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I No.3280 K/Pdt/2010 dan Putusan PK Mahkamah Agung R.I No.681PK/Pdt/2010, yang menjadi data pendukung dalam Keputusan Tergugat, baik dalam amar putusan maupun pertimbangan hukumnya, tidak ada yang menyatakan tidak sah dan/atau palsu dokumen yang digunakan dalam proses “pendaftaran peralihan Hak SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/Ungasan ;

49. Karenanya dapat dipastikan jika, Substansi Putusan Kasasi No.3280 K/Pdt/2010 dan Putusan PK No.681PK/Pdt/2010 sebagai Data Pendukung dalam Keputusan Tergugat adalah bertentangan, dengan Pasal 64 ayat (3) Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 2011 ;

- XI. Keputusan Tergugat Bertentangan Dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB);

50. Bahwa Keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik, sesuai Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-Undang No.9 Tahun 2004



tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Adapun yang dimaksud dengan “Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik” adalah, meliputi asas: kepastian hukum, tertib penyelenggaraan negara, keterbukaan, proporsionalitas, profesionalitas, akuntabilitas, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme ;

51. Keputusan Tergugat bertentangan dengan asas kepastian hukum ;

Bahwa Keputusan Tergugat jelas bertentangan dengan Asas Kepastian Hukum karena telah membatalkan Pendaftaran Peralihan terhadap hak atas Tanah SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/Ungasan, semestinya demi kepastian hukum setiap keputusan yang dikeluarkan pejabat TUN tidak untuk dicabut atau dibatalkan kembali.

Bahwa selain itu, Keputusan Tergugat jelas tidak berlandaskan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan, karena telah keluar dari batas-batas kewenangan sebagai Pejabat TUN, sehingga bertentangan dengan asas *wetmatigheid van bestuur* (pemerintahan harus berdasarkan hukum), sesuai dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut :

a. Tergugat telah sewenang-wenang (melampaui wewenangnya) dalam menafsirkan dan menerapkan, Putusan Kasasi No.3280 K/Pdt/2010 dan dan Putusan PK No.681PK/Pdt/2010 dalam Keputusan Tergugat, seolah-olah dengan adanya Putusan Pengadilan *a quo*, maka peralihan dan pendaftaran peralihan hak atas bidang tanah :

(i) SHGB No.72/Ungasan yang tertuang dalam AJB No. 41/2005; dan ;

(ii) SHGB No.1678/Ungasan yang tertuang dalam AJB No.42/2008,

yang dibuat antara PT.Nusantara Ragawisata selaku penjual dan Penggugat I selaku pembeli, “juga menjadi tidak sah” .....!!!.

Padahal, Tergugat selaku pejabat administrasi di bidang pertanahan, tidak mempunyai kewenangan hukum untuk menyatakan batal atau tidak sah, perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang tertuang dalam AJB, karena kewenangan tersebut ada pada Peradilan Perdata. Dan hingga saat ini pun, tidak ada Putusan Pengadilan Perdata yang menyatakan batal dan tidak sah AJB No. 41/2005 dan AJB No.42/2008;

b. PT. Nusantara Ragawisata selaku pihak penjual dalam AJB No. 41/2005 dan AJB No.42/2008, tidak pernah mengajukan pembatalan atau meminta



dibatalkan terhadap kedua AJB *a quo*, sehingga sangat tidak fair tindakan PT.Nusantara Ragawisata, yang tidak bersedia membatalkan AJB No.41/2005 dan AJB No.42/2008, namun mengajukan permohonan pembatalan Pendaftaran Peralihan SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/Ungasan kepada Tergugat, padahal Permohonan Pembatalan Sertipikat yang dimohonkan oleh PT.Nusantara Ragawisata telah daluarasa ;

Namun kenyataannya, Tergugat justru merespon permohonan PT.Nusantara Ragawisata yang telah daluarasa. Karenanya, sangat beralasan jika Keputusan Tergugat adalah tidak adil, dan ada keberpihakan dengan PT.Nusantara Ragawisata, selaku pemohon pembatalan pendaftaran peralihan hak atas Tanah SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/Ungasan ;

52. Keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas Tertib Penyelenggaraan Negara ;  
Karena Keputusan Tergugat adalah sepihak, dan telah mengabaikan Surat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No.W11.U20/1898/HT.04.10/VI/2012 tanggal 12 Juni 2012, dimana dalam Surat dimaksud telah ditegaskan jika Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I No.3280 K/Pdt/2010, sebagai dasar utama Keputusan Tergugat, tidak dapat dieksekusi ;
53. Keputusan Tergugat bertentangan dengan asas proporsionalitas ;  
Karena Tergugat selaku pejabat administrasi di bidang pertanahan tidak mempunyai hak atau wewenang untuk menyatakan batal atau tidak sah perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang tertuang dalam AJB, karena kewenangan tersebut ada pada Peradilan Perdata ;
54. Keputusan Tergugat bertentangan dengan asas profesionalitas, karena dalam Keputusan Tergugat ternyata telah :
  - a. Salah menafsirkan dan memaknai arti Putusan Pengadilan Perdata, yang tidak bersifat *condemnatoir* dan *constitutif* ;
  - b. Salah mengelolah data-data pendukung dalam Keputusan Tergugat ;
  - c. Bertentangan dengan Surat Tergugat sendiri kepada PT.Nusantara Ragawisata No.1530/18-51/V/2012 tanggal 22 Mei 2012, yang pada awalnya menyatakan jika permohonan pembatalan pendaftaran peralihan kedua SHGB *a quo*, belum dapat dipertimbangkan karena sedang ada perkara lain yang disengketakan ;
55. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Keputusan Tergugat mesti dinyatakan batal dan tidak sah karena bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang Baik (AAUPB), khususnya asas kepastian hukum, Tertib Penyelenggaraan Negara, Proporsionalitas dan Profesionalitas ;

XII. Permohonan : Supaya Keputusan Tergugat Dinyatakan Batal Atau Tidak Sah;

56. Bahwa merujuk pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 53 Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan alasan dan fakta hukum yang telah Para Penggugat kemukakan dalam Gugatan ini, jika :

1. Keputusan Tergugat telah merugikan kepentingan Para Penggugat :

Karena Keputusan Tergugat telah membatalkan pendaftaran peralihan terhadap bidang Tanah SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/ Ungasan, milik Para Penguat, padahal Para Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik, dan pemindahan hak dan pendaftaran terhadap SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/Ungasan, sudah sesuai ketentuan yang diatur dalam PP No.24 Tahun 1997 ;

2 Keputusan Tergugat bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan :

|  |   |
|--|---|
| Peraturan perundang-undangan   | Pelanggaran Dalam Keputusan Tergugat  |
| Pasal 19 Ayat (2) Huruf c UUPA dan Pasal 4 Ayat (1) <i>Juncto</i> Pasal 3 Huruf a PP No.24 Tahun 2007. | Karena tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada Para Penggugat, selaku pemegang Sertifikat SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/ Ungasan                           |
| Pasal 55 Ayat (1) PP No.24 Tahun 1997  | Pengadilan tidak mengubah data fisik dan data yuridis, SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No.1678/ Ungasan   |
| Pasal 32 Ayat (2) PP No.24 Tahun 1997  | Nontututan Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah yang didaftarkan PT. Nusantara Raga wisata telah diawakan (BAP) tanggal 13 September 2013 Sebagai Data Pendukung dalam |
| Pasal 32 Ayat (1) <i>Juncto</i> Pasal 24 PP 24 Tahun 1997  | Keputusan Tergugat, Pengakuan fakta yang sebenarnya yang tidak memenuhi Pasal 55  |
| Pasal 55 Peraturan Kepala BPN RI No.3 Tahun 2011   | Keputusan Tergugat, Pengakuan fakta yang sebenarnya yang tidak memenuhi Pasal 55  |
| Pasal-pasal dalam Bagian Kesatu, BAB VII Peraturan Kepala BPN RI No.3 Tahun 2011                       | Keputusan Tergugat, Pengakuan fakta yang sebenarnya yang tidak memenuhi Pasal 55  |



|   |   |
|---|---|
| Pasal 64 Ayat (3) Huruf c Peraturan Kepala BPN RI No.3 Tahun 2011 | Peraturan Kepala BPN RI No.3 Tahun 2011.<br>Substansinya tidak memenuhi ketentuan Pasal 64 Ayat (3) Huruf |
|---|---|

3. Keputusan Tergugat bertentangan dengan AAUPB ;

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| AAUPB                              | Pelanggaran Dalam Keputusan Tergugat, antara lain :   |
| Asas kepastian hukum               | Menafsirkan dan melaksanakan Amar Putusan Pengadilan secara berlebihan dan melampaui batas wewenangnya, sehingga tidak memberikan kepastian hukum terhadap Amar Putusan Pengadilan  |
| Asas Tertib Penyelenggaraan Negara | Mengabaikan Surat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong No. W11.U20/1898/HT.04.10/VI/2012 tanggal 12 Juni 2012, jika Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I No.3280 K/Pdt/2010, sebagai alasan utama dalam Keputusan Tergugat, tidak dapat dieksekusi |
| Asas Proporsionalitas              | Tergugat tidak mempunyai hak atau wewenang menyatakan batal atau tidak sah perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang tertuang dalam AJB, karena kewenangan tersebut ada pada Peradilan Perdata.   |
| Asas Profesionalitas               | Salah mengelolah data-data pendukung dalam Keputusan Tergugat.  |

Maka sangat beralasan menurut hukum, jika Yang Mulia menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tergugat dalam Putusan Perkara ini ;

XIII. Permohonan : Supaya Tergugat Diperintahkan Untuk Mencabut Keputusan Tergugat;

57. Apabila Yang Mulia telah menyatakan secara hukum Keputusan Tergugat adalah batal atau tidak sah, maka sebagai pelaksanaan Amar Putusan *a quo*, Para Penggugat juga mohon kepada Yang Mulia, supaya memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Keputusan Tergugat ;

XIV. Permohonan : Penundaan Pelaksanaan Keputusan Tergugat;

58. Bahwa merujuk Pasal 67 Ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Para Penggugat dengan ini mengajukan





“Permohonan Penundaan Pelaksanaan Keputusan Tergugat”, sesuai alasan yang diatur dalam Pasal 67 Ayat (4) huruf a Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu apabila :

“Terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tergugat tetap dilaksanakan” ;

59. Adapun keadaan yang sangat mendesak dan mengakibatkan kepentingan Para Penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tergugat tetap dilaksanakan, sesuai dengan fakta dan alasan sebagai berikut :

1. Keputusan Tergugat telah berlaku sejak tanggal ditetapkan, yaitu tanggal 29 Oktober 2013 ;
2. Pengumuman Keputusan Tergugat kepada khalayak ramai telah diumumkan, meskipun Para Penggugat sama sekali belum menerima secara resmi Keputusan Tergugat ;
3. Keputusan Tergugat telah menyatakan jika status tanah SHGB No.72/Ungasan seluas 71.700 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat I, dikembalikan dalam keadaan semula, menjadi atas nama PT.Nusantara Ragawisata ;
4. Keputusan Tergugat telah menyatakan jika status tanah SHGB No.1678/Ungasan seluas 29.290 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat II, dikembalikan dalam keadaan semula, menjadi SHGB No.74/Ungasan seluas 61.190 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama PT.Nusantara Ragawisata ;
5. PT.Nusantara Ragawisata telah mengajukan dan sedang mengurus perubahan status hukum terhadap SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No. 1678/Ungasan di Kantor BPN Kabupaten Badung, yang apabila permohonan PT. Nusantara Ragawisata diterima dan ditindaklanjuti oleh Pejabat Kantor BPN Kabupaten Badung, maka akan mengakibatkan kepentingan Para Penggugat sangat dirugikan ;
6. Bahwa sangat patut disangkakan jika PT.Nusantara Ragawisata akan beritikad tidak baik yaitu mengalihkan SHGB No.72/Ungasan dan SHGB No. 1678/Ungasan kepada pihak ketiga, padahal Keputusan Tergugat masih menjadi objek sengketa dalam Perkara ini ;
60. Selanjutnya merujuk ketentuan yang diatur dalam Pasal 67 ayat (3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Para Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada Yang Mulia supaya menerima Permohonan Penundaan ini, dan memutuskan terlebih dahulu dalam suatu Putusan Sela ;

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

Dalam Penundaan :

1. Menerima permohonan Penundaan Pelaksanaan Keputusan Tergugat ;
2. Menyatakan menunda pelaksanaan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali berupa Surat Keputusan 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 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1678/Ungasan Berturut-turut Atas Nama Karna Berata Lesmana Dan PT. Mutiara Sulawesi, Luas 29.290 M<sup>2</sup> karena cacat administrasi berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, ;  
hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini.
3. Memerintahkan kepada Tergugat supaya tidak melaksanakan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali berupa Surat Keputusan 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 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1678/Ungasan Berturut-turut Atas Nama Karna Berata Lesmana Dan PT. Mutiara Sulawesi, Luas 29.290 M<sup>2</sup> Karena Cacat Administrasi berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap. Hingga adanya Putusan Yang Berkekuatan Hukum Tetap dalam Perkara ini ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Batal atau tidak sah, Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali berupa Surat Keputusan 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 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor

Halaman 25 dari 58 halaman Putusan Nomor 27 K/TUN/2015

#### 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)



1678/Ungasan. Berturut-turut Atas Nama Karna Berata Lesmana Dan PT.Mutiara Sulawesi, Luas 29.290 M<sup>2</sup> karena cacat administrasi berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;

3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut 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 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1678/Ungasan Berturut-turut Atas Nama Karna Berata Lesmana Dan PT.Mutiara Sulawesi, Luas 29.290 M<sup>2</sup> Karena Cacat Administrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap ;
4. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ;  
atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan Tata Usaha Negara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

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

|    |   |
|----|---|
| 1  | Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Tergugat ;   |
| 2. | Bahwa yang menjadi objek perkara dalam perkara ini adalah:<br>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 ; |
| 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 m <sup>2</sup> karena cacat hukum administrasi berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah   |



memperoleh kekuatan hukum tetap, yang merupakan objek perkara *a quo* 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 sebagaimana yang sudah dipertimbangkan dalam konsideran Keputusan Pembatalan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, 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 M<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 Nomor: 02 tanggal 05-11-2003 yang dibuat dihadapan Supriyanto, SH., MM Notaris di Depok ;

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 Pebruari 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 Pebruari 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 cacat hukum ;

Bahwa pengertian Keputusan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 1 Angka 3 Undang-  
Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *Jo.* Pasal 1  
Angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara,  
yaitu “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan  
oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara  
yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret,  
individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan  
hukum perdata”. Namun terdapat pembatasan terhadap pengertian Keputusan Tata Usaha  
Negara yang termasuk dalam ruang lingkup kompetensi mengadili dari Peradilan Tata  
Usaha Negara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 5  
Tahun 1986 *Jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *Jo.* Undang-Undang Nomor 51  
Tahun 2009, yang menentukan bahwa :

”Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-  
Undang ini adalah :

- e. Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan  
peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku,”

Bagaimana mungkin suatu Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan sebagai  
tindak lanjut hasil pemeriksaan (yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan) badan  
peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu





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 dalam perkara *a quo* dimohon untuk diperiksa keabsahannya oleh Peradilan Tata Usaha Negara Denpasar dalam perkara *a quo* sebagaimana tuntutan dari Penggugat. "Hal ini jelas bertentangan dengan Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1986 *Jo.* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *Jo.* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 pasal 2 huruf e sebagaimana tersebut diatas";

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk mengabulkan dan menerima eksepsi Tergugat dan menyatakan gugatan penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;

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

- 1 Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Tergugat II Intervensi ;
- 2 Bahwa KTUN objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali Nomor : 0196/Pbt/BPN.51/2013 tentang Pembatalan Pendaftaran Peralihan Hak Terhadap Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 72/Desa Ungasan (Sekarang Hak Guna Bangunan No. 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 Administrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap (selanjutnya disebut sebagai, "KTUN objek sengketa");
- 3 Bahwa penerbitan KTUN objek sengketa merupakan pelaksanaan putusan pengadilan, yaitu Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 ("Putusan MARI No. 3280 K") *Jo* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 681 PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013 ("Putusan MARI No. 681 PK"), yang telah berkekuatan hukum tetap ;
- 4 Bahwa ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UU PTUN”), menyatakan :

“Tidak Termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini :

- a Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata ;
- b Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan pengaturan yang bersifat umum ;
- c Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan ;
- d Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana atau Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersifat Hukum Pidana ;
- e Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan atas dasar hasil pemeriksaan badan peradilan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- f Keputusan Tata Usaha Negara mengenai tata usaha Tentara Nasional Indonesia;
- g Keputusan Komisi Pemilihan Umum baik di pusat maupun di daerah mengenai hasil pemilihan umum.”

5. Bahwa KTUN objek sengketa terbukti merupakan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, hal mana telah dinyatakan secara jelas dan tegas pada butir 13 bagian pertimbangan (Menimbang) dari KTUN objek sengketa, yang menyatakan sebagai berikut :

“berdasarkan uraian pada angka 1 sampai dengan 11 di depan, dan untuk tertib administrasi pertanahan, serta untuk memenuhi maksud ketentuan pasal 55 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Jo. Pasal 125 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Jo. Pasal 54 ayat (1), Jo. Pasal 55 ayat (2), Jo. Pasal 74 huruf d Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 April 2011, Register Perkara Nomor 3280 K/PDT/2010 Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Pebruari 2013, Register Perkara Nomor 681/Pk/Pdt/2012, maka pembatalan peralihan hak atas Sertipikat atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 72/Ungasan, luas 71.700 M2 atas nama PT. Mutiara Sulawesi (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 61/Kutuh) dan Sertipikat atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1678/Ungasan, luas 29.290 M2 atas nama Karna Berata Lesmana, harus dilaksanakan karena



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengandung cacat hukum administrasi berdasarkan putusan lembaga peradilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sehingga perlu ditetapkan dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional provinsi Bali ;

- 6 Merujuk pada ketentuan Pasal 2 huruf e UU PTUN, maka jelas KTUN objek sengketa tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara, karena penerbitan KTUN objek sengketa didasarkan pada Putusan MARI No. 3280 K Jo Putusan MARI No. 681 PK yang telah berkekuatan hukum tetap. Bahwa setelah dilakukan pengkajian dan gelar perkara oleh Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan BPN, beserta Tergugat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung maka diterbitkanlah KTUN objek sengketa yang membatalkan pendaftaran peralihan hak terhadap Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 72/Desa Ungasan (sekarang Hak Guna Bangunan nomor 61/Kutuh) atas nama PT. Mutiara Sulawesi dan Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan No. 1678/Ungasan berturut-turut atas nama Karna Brata Lesmana dan PT. Mutiara Sulawesi, karena cacat administrasi berdasarkan Putusan MARI No. 3280 K Jo. Putusan MARI No. 681 PK yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Adapun Putusan MARI No. 3280 K Jo. Putusan MARI No. 681 PK membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn tanggal 28 Oktober 2005 (“Penetapan PN Cibinong No. 127/2005”), yang pada pokoknya memberikan ijin kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Jual Beli atas ke-2 (dua) bidang tanah terletak di Propinsi Bali, Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Ungasan, yaitu :

Halaman 31 dari 58 halaman Putusan Nomor 27 K/TUN/2015

#### 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)



- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 74/Desa Ungasan, seluas 61.190 M<sup>2</sup>:  
Gambar Situasi No. 5314/1994 tanggal 29-09-1994 (“SHGB No. 74/Desa Ungasan”);
- Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 72/Desa Ungasan, seluas 71.700 M<sup>2</sup>:  
Gambar Situasi No. 1855/1995 tanggal 01-05-1995 (“SHGB No. 72/Desa Ungasan”);

7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 104 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 dan Hak Pengelolaan, yang menyatakan :

tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara :

“Pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan karena terdapat cacat hukum administrasi dalam penerbitan keputusan pemberian dan/atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”;

sehingga pembatalan pendaftaran peralihan hak terhadap SHGB No. 72/Desa Ungasan (sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 61/Kutuh) atas nama PT. Mutiara Sulawesi dan Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1678/Ungasan berturut-turut atas nama Karna Berata Lesmana dan PT. Mutiara Sulawesi (pecahan dari SHGB No. 74/Desa Ungasan) telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan Republik Indonesia ;

8 Berdasarkan uraian di atas, maka PTUN Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa gugatan Penggugat dan sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 24/G/2013/PTUN.DPS., Tanggal 8 Mei 2014 yang amarnya sebagai berikut:

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1678 / Ungasan berturut-turut atas nama Karna Berata Lesmana dan PT. Mutiara Sulawesi, luas 29.900 m<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 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 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Atas Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1678 / Ungasan berturut-turut atas nama Karna Berata Lesmana dan PT. Mutiara Sulawesi, luas 29.900 m<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) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding-Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dengan Putusan Nomor 139/B/2014/PT.TUN.SBY., Tanggal 3 September 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding-Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi masing-masing pada Tanggal 2 Oktober 2014 dan 29 September 2014 , kemudian terhadapnya oleh Pembanding-Pembanding/Tergugat-Tergugat II Intervensi, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing Surat Kuasa Khusus Nomor 0086/18-51/I/2014 tanggal 9 Januari 2014 dan Tergugat II Intervensi tidak memberikan kuasanya, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada Tanggal 2 Oktober 2014 dan 6 Oktober 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing dengan Nomor 24/G/2013/PTUN.Dps., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 15 Oktober 2014 dan 17 Oktober 2014;

Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang pada Tanggal 16 Oktober 2014 dan 21 Oktober 2014 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon

Halaman 33 dari 58 halaman Putusan Nomor 27 K/TUN/2015

#### 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

Kasasi I, II, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada Tanggal 30 oktober 2014;

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

## alasan kasasi

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

- 1 Bahwa Pemohon Kasasi secara tegas menolak seluruh pertimbangan hukum dalam putusan *Judex Facti* karena dalam putusan *Judex Facti* tidak mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam persidangan. Selain hal tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya tidak memberikan pertimbangan hukum apapun dalam putusannya melainkan hanya mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama menjadi pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam tingkat Banding dan memberikan putusan-putusan yang menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar.
- 2 Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang telah mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar sehingga amar putusannya menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor 24/G/2013/PTUN.Dps, tanggal 8 Mei 2014 adalah tidak tepat, karena putusan yang dibuat oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar merupakan putusan yang kurang cermat. Hal ini dapat dilihat dalam Yurisprudensi MARI tanggal 26 Juli 1972, No. 165 K/SIP/1971: “dalam pertimbangan suatu perkara dengan menunjukkan pada suatu putusan yang belum jelas yaitu putusan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum atau belum, maka kurang tepat putusan demikian dipakai sebagai dasar dalam mengambil putusan”.

### 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

3 Bahwa Putusan *Judex Facti* dapat dibatalkan karena secara nyata telah melanggar ketentuan Pasal 30 ayat 1 huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung yaitu “salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku”, dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Majelis Hakim keliru menafsirkan ketentuan Pasal 2 huruf e Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

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 Brata Lesmana dan PT. Mutiara Sulawesi, Luas 29.290 M2 Karena Cacat Hukum Administrasi Berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap, yang merupakan objek perkara *a quo* diterbitkan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat 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 Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 April 2011 Nomor 3280 K/Pdt/2010 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Pebruari 2013, Nomor 681/PK/Pdt/2012 yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Bahwa dengan terbitnya Putusan Kasasi 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 Nomor 681/PK/Pdt/2012 telah membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Oktober 2005 Nomor 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn. Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut merupakan dasar dari diterbitkan Akta Jual Beli Nomor 41/2005, tanggal 24 Nopember 2005, hal tersebut dapat dilihat dari maksud atau alasan diajukannya permohonan dari Ernes Ibrahim Palendeng selaku Terbanding/dahulu Penggugat dan Pertimbangan Hakim dalam Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Oktober 2005 Nomor 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn, yaitu:

⇒ Pada halaman 3 alenia 2 yang menyatakan “...bahwa kedua tanah tersebut sampai saat ini belum dibuatkan Akta Jual belinya, oleh

Halaman 35 dari 58 halaman Putusan Nomor 27 K/TUN/2015

#### 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)



karenanya pemohon bermaksud dan berkeinginan untuk membuat Akta Jual beli atas kedua tanah tersebut..”

⇒ Pada halaman 3 alenia 3 yang menyatakan “...bahwa untuk mendapatkan penetapan permohonan akta jual beli tersebut diperlukan suatu penetapan dari Pengadilan Negeri setempat dalam hal ini Pengadilan Negeri Cibinong,...”;

⇒ Pada halaman 9 yang menyatakan bahwa “....bahwa benar maksud dan tujuan Permohonan mengajukan permohonan ini adalah untuk diberikan ijin membuat akta jual beli atas kedua tersebut yang sampai saat ini belum ada akta jual belinya...”;

Berdasarkan hal tersebut, maka menimbulkan konsekuensi yuridis terhadap perbuatan Ernes Ibrahim Palendeng bertindak atas nama PT. Mutiara Sulawesi melakukan perbuatan hukum mengalihkan Sertipikat HGB No. 74/Desa Ungasan dan HGB No. 72/Desa Ungasan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 24 Nopember 2005, nomor 41/2005 yang dibuat dihadapan Mahayani Widiana Kedel, SH., PPAT wilayah Kabupaten Badung dan Akta Jual Beli Nomor 42/2008, tanggal 22 September 2008 yang dibuat dihadapan Mahayani Widiana Kedel, SH selaku PPAT wilayah Kabupaten Badung serta perbuatan administrasi pencatatan peralihan hak dari atas nama pemegang hak PT. Nusantara Ragawisata menjadi PT. Mutiara Sulawesi yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Badung atas kedua Sertipikat HGB tersebut menjadi cacat hukum.

Sehingga berdasarkan hal tersebut harus dilakukan tindakan/ perbuatan hukum administrasi berupa pembatalan peralihan hak, dan walaupun dalam diktum putusan Mahkamah Agung RI tidak menyebutkan siapa yang menjadi pemilik tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 74/Ungasan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 72/Ungasan (Sekarang Hak Guna Bangunan Nomor 61/Kutuh), tetapi Badan Pertanahan Nasional RI sebagai Lembaga Pemerintahan yang memiliki kewenangan dalam bidang pengelolaan administrasi Pertanahan harus melakukan pembatalan terhadap peralihan hak kedua Sertipikat Hak Guna Bangunan, sehingga kembali menjadi atas nama pemilik sebelumnya yaitu PT. Nusantara Ragawisata (pemegang hak atas tanah sebelum terbitnya penetapan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Oktober 2005, No. 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn) berdasarkan Putusan Kasasi 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, Nomor 681/PK/Pdt/2012 yang telah membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Oktober 2005 Nomor 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn. Hal ini sejalan dengan maksud Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 350 K/Sip/1968, tanggal 3 Maret 1969, yaitu:

“Untuk menyatakan batal surat bukti hak milik (sertipikat) yang dikeluarkan oleh instansi agraria secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan, melainkan semata-mata wewenangnya administrasi, sehingga pihak yang oleh pengadilan dimenangkan wajib meminta pembatalan surat bukti hak milik (sertipikat) itu kepada instansi Agraria berdasarkan putusan pengadilan yang diperoleh itu”.

Berdasarkan uraian tersebut keputusan yang dikeluarkan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat yang menjadi objek sengketa *a quo* tidak menyimpang dari pertimbangan hukum atau diktum Putusan Kasasi 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, justru Majelis hakim salah menafsirkan hukum dalam memberikan pertimbangan dalam perkara *a quo*.

- Bahwa Majelis hakim salah menafsirkan ketentuan Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.

Bahwa Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, yaitu:

Pasal 54 ayat (1) menetapkan bahwa “BPN RI wajib melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya”.

Pasal 55 ayat (2) menetapkan bahwa “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.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 55 ayat (2) huruf f ditentukan bahwa tidak harus amar putusan pengadilan menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum hak atas tanah, menyatakan tanda bukti hak tidak sah/tidak berkekuatan hukum, perintah dilakukan pencatatan atau pencoretan dalam buku tanah, perintah penerbitan hak atas tanah, tetapi dapat juga amar yang bermakna menimbulkan akibat hukum batalnya hak, yang dalam perkara *a quo* yaitu dengan dibatalkannya Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 28 Oktober 2005 Nomor 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn, (yang dalam penetapan tersebut memberikan ijin kepada Ernes Ibrahim Palendeng/Pemohon untuk mengurus pembuatan akta jual beli atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 72 dan 74/Ungasan masing-masing atas nama PT. Nusantara Ragawisata dan memberikan ijin kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat Akta Jual Beli atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 72 dan 74/Ungasan masing-masing atas nama PT. Nusantara Ragawisata), oleh Putusan Kasasi 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, maka menimbulkan akibat hukum bahwa akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanah dari PT Nusantara Ragawisata kepada PT.Mutiara Sulawesi secara yuridis cacat administrasi dan harus dibatalkan.

Bahwa perlu ditegaskan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan yang dijadikan aturan dasar menerbitkan Keputusan Pembatalan yang menjadi objek sengketa *aquo* merupakan peraturan/kebijakan pemerintah yang didasarkan atas penggunaan *freies ermeszen*. Oleh karena itu Peraturan Kepala Badan ini ini dirumuskan sedemikian rupa, sehingga dapat ditafsirkan/diartikan bahwa dalam melaksanakannya Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara memiliki kelonggaran untuk menentukan kebijaksanaannya. Begitu juga dengan ketentuan Pasal 55 ayat (2) huruf f Peraturan Kepala Badan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011, Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat memiliki kelonggaran untuk menafsirkan kebijaksanaan ketentuan pasal tersebut.

- Bahwa Pertimbangan Putusan *Judex Facti* tidak lengkap dan tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd, insufficient judgement*).

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya dalam tingkat banding tidak memberikan pertimbangan hukum yang seksama dan lengkap dengan alasan Para Pembanding tidak memuat hal-hal baru yang dapat melemahkan pertimbangan hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar tersebut, sehingga pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama diambil alih menjadi pertimbangan hukum Majelis hakim tingkat banding adalah tidak tepat, karena putusan yang dibuat oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar merupakan putusan yang kurang cermat.

- Bahwa putusan Tergugat melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Dalam hukum positif di Indonesia, dasar pembuktian tindakan pemerintah adalah Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan bahwa “Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik”

Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b dijelaskan bahwa:

“yang dimaksud dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik adalah meliputi asas:

- Kepastian hukum;
- Tertib penyelenggaraan negara;
- Keterbukaan;
- Proporsionalitas;
- Profesionalitas;
- Akuntabilitas;



Sebagaimana dimaksud terdapat pula dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme”.

Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf b di atas sudah jelas diatur tentang asas-asas umum Pemerintahan yang baik yang dipakai dasar untuk menentukan keabsahan tindakan Pemerintah, tetapi mengapa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menggunakan pendapat sarjana yang dikutip dari buku Dr. S.F. Marbun, padahal Negara Indonesia adalah Negara Hukum, sehingga apa yang telah ditentukan oleh aturan hukum itu yang digunakan sebagai dasar untuk menilai suatu tindakan. Adapun pendapat para sarjana dapat digunakan ketika terdapat suatu permasalahan hukum yaitu adanya norma kosong (tidak ada hukum yang mengatur suatu peristiwa hukum), norma kabur (suatu peraturan hukum tidak jelas mengatur) dan konflik norma (adanya perbedaan atau pertentangan pengaturan antara satu norma dengan norma lain). ini terlihat bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar terlalu memaksakan penggunaan Asas Kecermatan dan Asas Permainan yang Layak (*Fair Play*) terhadap perkara *a quo*, sehingga berdasarkan kedua asas tersebut Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat dinyatakan melanggar asas-asas pemerintahan yang baik dalam mengeluarkan keputusan yang menjadi objek sengketa *a quo* adalah tidak memiliki landasan yuridis. Padahal Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/dahulu Tergugat sangat *Fair Play* dan cermat dalam menerbitkan Keputusan Pembatalan yang menjadi objek sengketa *a quo*, ini terbukti bahwa proses penerbitan Keputusan pembatalan yang menjadi objek sengketa *a quo* sudah melalui mekanisme yang sesuai aturan hukum yang ada dan berlaku, sehingga jelas pendapat Majelis Hakim tersebut diatas adalah tidak tepat.

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

- 1 Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Denpasar (*Judex Facti*) tidak berwenang atau melampaui batas wewenang dalam mengadili perkara *a quo*.  
Yang dimaksud dengan Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Denpasar (*Judex Facti*) tidak berwenang atau melampaui batas wewenang dalam mengadili perkara *a quo* ini, dihubungkan dengan perkaranya, yaitu bukan merupakan perkara Tata Usaha Negara, tetapi merupakan perkara keperdataan



berkaitan dengan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Denpasar (*Judex Facti*) tidak berwenang mengadili perkaranya atau melampaui batas wewenang mengadili.

Berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Jo.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Jo.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 2 disebutkan: Tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini: 1. Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata. Pasal 47: Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara.

Alasan tersebut, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor: 24/G/2013/PTUN.Dps, tanggal 8 Mei 2014, yang pertimbangannya diambil alih dalam putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor: 139/B/2014/PT.TUN.SBY, Tanggal 3 September 2014, yang tertulis: Tentang Duduknya Perkara: Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 25 Nopember 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 25 Nopember 2013 dalam Register Perkara Nomor: 24/G/2013/PTUN.Dps, dan telah diperbaiki tanggal 7 Januari 2014 yang isi gugatannya adalah sebagai berikut:

Objek Gugatan TUN:

Bahwa yang menjadi objek gugatan ini adalah 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 HGB Nomor 61 Kutuh), atas nama PT. Mutiara Sulawesi, Luas 71.700 M2 dan Sertipikat 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.

Seharusnya, *Judex Facti* sudah memahami mengenai kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara, dan memahami mengenai hukum pertanahan, sehingga dapat membedakan objek gugatan merupakan perkara Tata Usaha Negara,



atau perkara pertanahan yang termasuk dalam ruang lingkup hukum perdata. Dengan pertimbangan mengenai Objek Gugatan tersebut, dan putusan *a quo*, menunjukkan *Judex Facti* (Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Denpasar) tidak memahami mengenai kewenangan mengadili Pengadilan Tata Usaha Negara.

Seharusnya *Judex Facti* (Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Denpasar) sudah mengerti mengenai masalah-masalah di bidang pertanahan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang bukan merupakan atau tidak termasuk dalam perkara Tata Usaha Negara, antara lain:

- a Masalah pengukuran dan penetapan batas-batas bidang tanah berdasarkan Pasal 17 dan 18 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- b Sertipikat ganda berdasarkan Pasal 12, 29 dan Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- c Pemindahan hak yang mengharuskan penggunaan akta autentik berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- d Pembuatan akta jual beli atau akta hibah yang harus dihadiri oleh para pihak dan 2 orang saksi berdasarkan Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- e Penolakan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak berdasarkan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- f Masalah peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik;
- g Masalah perpanjangan Hak Guna Usaha;
- h Masalah sertipikat wakaf dan masalah hak-hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat (misalnya masalah *recht van eigendom verponding*) berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 dan lain-lain.

Berdasarkan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Penolakan Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak, berbunyi:

Ayat (1): Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
- c dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan;
- f perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Ayat (2): Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.

Ayat (3): Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Tetapi, dalam perkara ini, Majelis Hakim tidak menolak perkaranya, padahal objek perkaranya berkaitan dengan pembatalan atau penolakan untuk pendaftaran peralihan yang termasuk masalah dibidang pertanahan.

Seharusnya *Judex Facti* dalam mengadili perkaranya tidak bersikap pasif, dan hanya membuktikan secara formil berkas-berkas saja, tetapi harus berperan aktif untuk memperoleh kebenaran materiil, seperti dalam Penjelasan umum Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, angka 5: Dalam Undang-Undang ini juga diatur mengenai hukum acara yang digunakan dalam proses Peradilan Tata Usaha Negara,

Halaman 43 dari 58 halaman Putusan Nomor 27 K/TUN/2015

#### 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)





yang meliputi hukum acara pemeriksaan tingkat pertama dan hukum acara pemeriksaan tingkat banding. Hukum acara yang digunakan pada Peradilan Tata Usaha Negara mempunyai persamaan dengan hukum acara yang digunakan pada Peradilan Umum untuk perkara perdata, dengan beberapa perbedaan antara lain: a. Pada Peradilan Tata Usaha Negara Hakim berperan lebih aktif dalam proses persidangan guna memperoleh kebenaran materiel dan untuk itu Undang-Undang ini mengarah pada ajaran pembuktian bebas.

2. Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Denpasar (*Judex Facti*) salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dalam mengadili perkara *a quo*. Alasan ini, dihubungkan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam putusan *a quo* pada halaman 114, menyatakan: Menimbang, bahwa menurut asas Peradilan Tata Usaha Negara suatu kepentingan haruslah cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum. Tetapi, *Judex Facti* dalam amar putusan dalam pokok perkara: “Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.” Tetapi, kenyataannya dari hasil pembuktian, pertimbangan dan putusan *a quo*, dapat diketahui, bahwa *Judex Facti* dalam memeriksa dan mengadili perkaranya tidak berdasarkan hukum atau tidak menerapkan hukum, karena Termohon Kasasi II Semula Terbanding I/ Penggugat I seharusnya tidak mempunyai kepentingan cukup dan layak serta tidak mempunyai dasar hukum dalam mengajukan gugatan. Hal ini, dihubungkan dengan alasan dan fakta, sebagai berikut:

- a. Berdasarkan bukti yang Pemohon Kasasi semula Pembanding/ Tergugat II Intervensi baru dapatkan (sebagai tambahan Bukti-T.II.Intv-22), Ernes Ibrahim Palendeng dalam mengajukan gugatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Desember 2013 yang diberikan kepada: 1. Haryono, SH, 2. Yutcesyam, SH. dengan menggunakan alamat/tempat tinggal di Asrama BS RT. 006 RW. 010, Kelurahan Cililitan, Kecamatan Kramat Jati. Tetapi, berkaitan *Persona Standi in Judicio* dari Ernes Ibrahim Palendeng yang mengaku mewakili PT. Mutiara Sulawesi dalam putusan *a quo* tidak dicantumkan alamat/tempat tinggalnya, tetapi *Judex Facti* dalam putusan *a quo* hanya mencantumkan keterangan berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 22 Nopember 2013 dan 12 Desember 2013 telah memberikan kuasa kepada: 1. Haryono, SH, 2. Yutcesyam, SH. Padahal Surat Gugatan Para Penggugat dibaca oleh *Judex Facti* tanggal 25 Nopember 2013, dan Surat Kuasa Khusus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ernes Ibrahim Palendeng kepada: 1. Haryono, SH, 2. Yutcesyam, SH. tertanggal 16 Desember 2013.

Yang menjadi pertanyaan dan perlu mendapatkan jawaban dalam pemeriksaan Kasasi, adalah:

- 1 Bagaimana hal ini bisa terjadi, bahwa Surat Kuasa Khusus Ernes Ibrahim Palendeng kepada: 1. Haryono, SH, 2. Yutcesyam, SH. tertanggal 16 Desember 2013, tetapi *Judex Facti* mencantumkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 22 Nopember 2013 dan 12 Desember 2013?
- 2 Apa alasan *Judex Facti* tidak mencantumkan alamat Ernes Ibrahim Palendeng berdasarkan Surat Kuasa Khusus tersebut, tetapi terhadap alamat Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi dicantumkan dengan jelas meskipun juga menggunakan Surat Kuasa, yaitu: PT. Nusantara Ragawisata beralamat di Graha Arrtu, 3<sup>rd</sup> Floor, Jl. R.S. Mata Aini Kav. BC-1 Setia Budi, Jakarta – Indonesia 12920 yang diwakili oleh Christoforus Richard, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat Jl. Wolter Monginsidi No. 9 RT. 005, RW.002, Desa/Kelurahan Selong, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, pekerjaan: Direktur PT. Nusantara Ragawisata.
  - b Berdasarkan Surat Panggilan Pihak III Nomor: 24/G/2013/PTUN.Dps, tanggal 28 Nopember 2013 dalam perkara Nomor: 24/G/2013/PTUN.Dps yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi, tertulis: Sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh Nama: PT. Mutiara Sulawesi (diwakili oleh Ernes Ibrahim Palendeng, SH., MH.); Pekerjaan: Direktur PT. Mutiara Sulawesi; Alamat: di Asrama BS RT. 006 RW. 010, Kelurahan Cililitan, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, sebagai pihak: Penggugat (dalam Bukti T.II.Intv-5), berarti Ernes Ibrahim Palendeng menggunakan alamat dalam KTP No.: 09.5405.200857.0341 atas nama Ernes Ibrahim Palendeng. Alamat Ernes Ibrahim Palendeng tidak dicantumkan dalam putusan, tetapi pada waktu sidang, *Judex Facti* berjanji akan meminta KTP Ernes Ibrahim Palendeng pada waktu memajukan kesimpulan. Tetapi, *Judex Facti* tidak dapat memperoleh surat kuasa yang diberikan

Halaman 45 dari 58 halaman Putusan Nomor 27 K/TUN/2015



Ernes Ibrahim Palendeng kepada kuasa hukumnya (berdasarkan bukti yang ada dalam rekaman);

c Berdasarkan foto copy KTP No.: 09.5405.200857.0341 atas nama Ernes Ibrahim Palendeng yang ditemukan, tertulis: masa berlakunya KTP No.: 09.5405.200857.0341 atas nama Ernes Ibrahim Palendeng dari tanggal 16 Juli 2001 sampai dengan tanggal 20 Agustus 2006 (dalam Bukti T.II.Intv-5);

d Berdasarkan Foto copy KTP No. No.: 09.5405.200857.0341 atas nama Ernes Ibrahim Palendeng yang ditemukan, tertulis: alamat Jalan Arabika 8 Blok AB 9 No. 4 RT/RW. 007/005, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, masa berlakunya 18 september 2007 sampai dengan 20 Agustus 2012, dan Foto copy KTP No. No.: 3175072008570001 atas nama Ernes Ibrahim Palendeng yang ditemukan, tertulis: alamat Jalan Arabika 8 Blok AB 9 No. 4 RT/RW. 007/005, Pondok Kopi, Duren Sawit, Jakarta Timur, masa berlakunya 19 Desember 2011 sampai dengan 20 Agustus 2016 (sebagai tambahan Bukti-T.II.Intv-23).

Berdasarkan uraian tersebut, seharusnya gugatan Ernes Ibrahim Palendeng seharusnya tidak diterima dan tidak diproses lebih lanjut jika *Judex Facti* cermat dan teliti, karena Ernes Ibrahim Palendeng tidak mempunyai hak sebagai Penggugat dan tidak layak diterima gugatannya, atau '*no interest no action*' artinya tiada kepentingan, maka tiada gugatan, dengan dasar:

- a Ernes Ibrahim Palendeng pada waktu mengajukan gugatan pada tanggal 25 Nopember 2013 dan membuat Surat Kuasa Khusus kepada: 1. Haryono, SH, 2. Yutcesyam, SH. tertanggal 16 Desember 2013, dengan menggunakan alamat di Asrama BS RT. 006 RW. 010, Kelurahan Cililitan, Kecamatan Kramat Jati sesuai dengan KTP No.: 09.5405.200857.0341 atas nama Ernes Ibrahim Palendeng yang tidak berlaku, karena telah kadaluwarsa, sehingga legal standingnya tidak sah.
- b Penggunaan Surat Kuasa Khusus kepada: 1. Haryono, SH, 2. Yutcesyam, SH. tertanggal 16 Desember 2013 dengan alamat di Asrama BS RT. 006 RW. 010, Kelurahan Cililitan, Kecamatan Kramat Jati tanpa disertai KTP No.: 09.5405.200857.0341 atas nama Ernes Ibrahim Palendeng, maka Surat Kuasa Khusus



tertanggal 16 Desember 2013 tersebut, dapat dikatakan sebagai surat yang isinya tidak sesuai dengan kebenaran atau palsu.

c Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi, telah memberikan Bukti (Bukti T.II.Intv-7) yang tercantum dalam putusan *a quo* pada halaman 102 No. 7, yaitu: Surat Keterangan tanggal 6 Nopember 2013 yang ditandatangani oleh masing-masing: John Edi Budi selaku Ketua RT. 006 RW. 010 Asrama BS, Kelurahan Cililitan, Kecamatan Kramat Jati, menyatakan:

- Bahwa Sdr. Ernes Ibrahim Palendeng tempat/tanggal lahir di Tomohon, 20 Agustus 1957, yang mengaku mempunyai KTP No.: 09.5405.200857.0341 dengan alamat Asrama BS RT 006/RW 010 Kel. Cililitan, Kec. Kramat Jati, Kotamadya Jakarta Timur adalah bukan merupakan warga atau penduduk Asrama BS RT 006/RW 010, Kel. Cililitan, Kec. Kramat Jati, Kotamadya Jakarta Timur, karena didalam data warga atau penduduk RT 006/RW 010 tidak pernah ada tercatat Kartu keluarga dan KTP atas nama Sdr. Ernes Ibrahim Palendeng;
- Maka apabila ada KTP beserta Kartu Keluarga yang beredar di masyarakat atas nama Ernes Ibrahim Palendeng, tempat/tanggal lahir di Tomohon, 20 Agustus 1957, Nomor KTP: 09.5405.200857.0341, alamat di Asrama BS RT 006/RW 010, Kel. Kramat Jati, Kec. Kramat Jati, Kota Madya Jakarta Timur, adalah merupakan KTP dan Kartu Keluarga Palsu.

d Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi, telah memberikan Bukti (Bukti T.II.Intv-6) yang tercantum dalam putusan *a quo* pada halaman 102 No. 6, yaitu Tanda Bukti Laporan No. TBL/34/I/2014/BARESKRIM tanggal 20 Januari 2014 di Bareskrim POLRI terhadap penggunaan alamat/tempat tinggal Asrama BS RT 006/RW 010, Kel. Cililitan, Kec. Kramat Jati, sesuai KTP: 09.5405.200857.0341 atas nama Ernes Ibrahim Palendeng, untuk mengajukan penetapan di Pengadilan Negeri Cibinong, untuk membuat akta-akta di hadapan Notaris Supriyanto di Depok, dan untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara di Denpasar, karena Ernes Ibrahim Palendeng tidak

Halaman 47 dari 58 halaman Putusan Nomor 27 K/TUN/2015



pernah bertempat tinggal di alamat dalam KTP tersebut, dan saat ini sedang dalam proses penyidikan.

- e Bahwa dalam putusan *a quo* pada halaman 63 alinea terakhir dan halaman 65 alinea 4 dicantumkan posita Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II Intervensi yang menyatakan: selain itu, ada dugaan kuat bahwa Kartu Tanda Penduduk Bpk. Ernes Ibrahim Palendeng selaku yang mewakili Penggugat I dalam menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut adalah palsu.
- f Berdasarkan keterangan Dr. Lintong Oloan Siahaan, SH., MH, Pensiunan Hakim dan Dosen di Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang diajukan di persidangan sebagai Ahli, yang tercantum dalam putusan halaman 107 alinea 2, menyatakan: Apabila seseorang dalam memegang perusahaan ditemukan data otentik palsu (identitas palsu/diragukan), terkait dengan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, tidak boleh bertindak sebagai Penggugat.

Bahwa dalam pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara di Denpasar, Ernes Ibrahim Palendeng yang mewakili PT. Mutiara Sulawesi telah menggunakan bukti-bukti, antara lain:

- a Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 05 Nopember 2003 yang dibuat di hadapan Supriyanto, SH., MM., Notaris di Depok tercantum dalam Putusan halaman 85 No. 6, Bukti P6a;
- b Akta Perubahan (*Addendum*) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 05 Desember 2003, yang dibuat di hadapan Supriyanto, SH., MM., Notaris di Depok tercantum dalam Putusan halaman 85 No. 6, Bukti P6b;
- c Akta Kuasa Menandatangani Akta Jual Beli No. 03 tanggal 05 Nopember 2003, yang dibuat di hadapan Supriyanto, SH., MM., Notaris di Depok tercantum dalam Putusan halaman 85 No. 7, Bukti P7;
- d Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No. 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn tanggal 28 Oktober 2005 (dalam Bukti P13); Dalam proses kasasi di Mahkamah Agung No. 3280 K/Pdt/2010 tanggal 21 April 2011 (dalam Bukti P14); Dalam peninjauan kembali di





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung No. 681 PK/Pdt/2012 tanggal 21 Februari 2013 (dalam Bukti P15).

Yang kesemuanya menggunakan alamat/tempat tinggal di Asrama BS RT 006/RW 010, Kel. Cililitan, Kec. Kramat Jati, Kotamadya Jakarta Timur, atau KTP: 09.5405.200857.0341 atas nama Ernes Ibrahim Palendeng, yang tidak sesuai dengan kebenaran.

Akta-akta yang dibuat di hadapan Notaris Supriyanto, SH., MM tersebut, juga tidak dilaporkan ke Kementerian Hukum dan HAM RI sesuai dengan surat dari Kementerian Hukum dan HAM RI No. AHU.2-AH.01.09-12785 tertanggal 8 Desember 2012 (dalam Bukti T.II Intv-10), yang seharusnya dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dalam mengadili perkara *a quo* untuk memperoleh kebenaran materiil.

- 3 Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Denpasar (*Judex Facti*) lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan dalam mengadili perkara *a quo*.

Berdasarkan Pasal 109 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Jo.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Jo.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Putusan Pengadilan harus memuat:

Ayat (1):

- a. Kepala putusan yang berbunyi: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHAESA";
- b. nama, jabatan, kewarganegaraan, tempat kediaman, atau tempat kedudukan para pihak yang bersengketa;
- c. ringkasan gugatan dan jawaban Tergugat yang jelas;
- d. pertimbangan dan penilaian setiap bukti yang diajukan dan hal yang terjadi dalam persidangan selama sengketa itu diperiksa;
- e. alasan hukum yang menjadi dasar putusan;
- f. amar putusan tentang sengketa dan biaya perkara;
- g. hari, tanggal putusan, nama Hakim yang memutus, nama Panitera, serta keterangan tentang hadir atau tidak hadirnya para pihak.



Ayat (2): Tidak dipenuhinya salah satu ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat menyebabkan batalnya putusan Pengadilan.

Ayat (3): Selambat-lambatnya tiga puluh hari sesudah putusan Pengadilan diucapkan, putusan itu harus ditandatangani oleh Hakim yang memutus dan Panitera yang turut bersidang.

Ayat (4): Apabila Hakim Ketua Majelis atau dalam hal pemeriksaan dengan acara cepat Hakim Ketua Sidang berhalangan menandatangani, maka putusan Pengadilan ditandatangani oleh Ketua Pengadilan dengan menyatakan berhalangannya Hakim Ketua Majelis atau Hakim Ketua Sidang tersebut.

Ayat (5): Apabila Hakim Anggota Majelis berhalangan menandatangani, maka putusan Pengadilan ditandatangani oleh Hakim Ketua Majelis dengan menyatakan berhalangannya Hakim Anggota Majelis tersebut.

Dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* tidak mencantumkan alamat/tempat tinggalnya Ernes Ibrahim Palendeng yang mengaku mewakili PT. Mutiara Sulawesi, tetapi hanya mencantumkan kewarganegaraan dan jabatan, tidak mencantumkan tempat kediaman, atau tempat kedudukan Ernes Ibrahim Palendeng, dihubungkan dengan ketentuan dalam Pasal 56 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Jo.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Jo.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

Ayat (1): Gugatan harus memuat:

- a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya;
- b. nama, jabatan, dan tempat kedudukan Tergugat;

Ayat (2): Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah.

Sehingga berdasarkan Pasal 109 ayat (1) huruf b dihubungkan dengan ayat (2) tersebut, karena tidak dipenuhinya salah satu ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat menyebabkan batalnya putusan Pengadilan.

4. Seharusnya, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Denpasar) memberikan pertimbangan secara benar, teliti, dan cermat dalam menilai bukti-bukti yang diajukan oleh PT. Mutiara Sulawesi yang diwakili oleh Ernes Ibrahim Palendeng dihubungkan dengan permohonan penetapan dalam



penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No. 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn tanggal 28 Oktober 2005 *Jo.* Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3280 K/Pdt/2010, tanggal 21 April 2011 *Jo.* Putusan Peninjauan kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 681/PK/Pdt/2011, tanggal 21 Februari 2013.

Jika *Judex Facti* memperhatikan secara benar, teliti, dan cermat berkaitan dengan permohonan penetapan yang diajukan oleh PT. Mutiara Sulawesi tersebut, maka *Judex Facti* akan menyatakan: akta-akta yang dibuat dan diajukan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding I dan Terbanding II/Penggugat I dan Penggugat II tersebut, tidak mempunyai kekuatan sebagai alat bukti, atau tidak mempunyai kekuatan pembuktian, dihubungkan dengan alasan pengajuan permohonan penetapan di Pengadilan Negeri Cibinong, yang menyatakan:

- Bahwa kedua tanah tersebut (dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 05 Nopember 2003 yang dibuat di hadapan Supriyanto, SH., MM., Notaris di Depok tercantum dalam Putusan halaman 85 No. 6, Bukti P6a), sampai saat ini belum dibuatkan Akta Jual Belinya, oleh karenanya pemohon bermaksud dan berkeinginan untuk membuat Akta Jual Beli atas kedua tanah tersebut (Akta jual beli dibuat sesudah ada penetapan Pengadilan Negeri Cibinong sesuai Jual Beli No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 dibuat di hadapan Mahayani Widiani Kedel, SH., PPAT di Kabupaten Badung);
- Bahwa untuk mendapatkan penetapan permohonan Akta Jual Beli tersebut diperlukan suatu penetapan dari Pengadilan Negeri setempat dalam hal ini Pengadilan Negeri Cibinong.

Alasan-alasan pengajuan penetapan tersebut, mengandung arti bahwa Termohon Kasasi semula Terbanding I/Penggugat I sendiri mengakui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 2 tanggal 05 Nopember 2003, Akta Kuasa Menandatangani Akta Jual Beli No. 03 tanggal 05 Nopember 2003, dan Akta Perubahan (*Addendum*) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 02 tanggal 05 Desember 2003, yang semuanya dibuat di hadapan Supriyanto, SH., MM., Notaris di Depok dan dijadikan sebagai bukti, tidak mempunyai kekuatan hukum sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli atau peralihan hak atas tanah, sehingga masih memerlukan penetapan Pengadilan Negeri Cibinong. Oleh karena penetapan Pengadilan Negeri Cibinong dibatalkan oleh Mahkamah Agung dalam tingkat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Kasasi, dan Peninjauan Kembali, berarti Termohon Kasasi semula Terbanding I/ Penggugat I tidak dapat melakukan peralihan hak atas tanah atau melakukan Jual Beli atas tanah. Tetapi, dengan niat tidak baik dan tidak jujur, Termohon Kasasi semula Terbanding I/ Penggugat I dengan cepat melakukan jual beli tanah setelah terbit penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No. 127/Pdt.P/2005/PN.Cbn tanggal 28 Oktober 2005, padahal berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3280 K/Pdt/2010, tanggal 21 April 2011 *Jo.* Putusan Peninjauan kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 681/PK/Pdt/2011, tanggal 21 Februari 2013, penetapan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut, dibatalkan.

Jual beli tanah setelah terbit penetapan Pengadilan Negeri Cibinong tersebut, adalah jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 dibuat di hadapan Mahayani Widiana Kedel, SH., PPAT di Kabupaten Badung (dalam Bukti P10); Akta Jual Beli No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008 dibuat di hadapan Mahayani Widiana Kedel, SH., PPAT di Kabupaten Badung (dalam Bukti P11), dan Akta Jual Beli No. 81/2010, tertanggal 13 April 2010 dengan Karna Brata Lesmana dibuat di hadapan Dewi Eka Koreati, SH, PPAT di Kabupaten Badung (dalam Bukti P11) dan semuanya dijadikan bukti gugatan, kemudian dibenarkan dan diterima oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Surabaya dan Pengadilan Negeri Denpasar). Bahkan pada halaman 106 alinea terakhir dan halaman 107 alinea pertama, *Judex Facti* membela Termohon Kasasi semula Terbanding I/ Penggugat I, dengan menyatakan: pembuatan Akta Jual Beli No. 41/2005 tertanggal 24 Nopember 2005 dibuat di hadapan Mahayani Widiana Kedel, SH., PPAT di Kabupaten Badung; Akta Jual Beli No. 42/2008 tertanggal 22 September 2008 dibuat di hadapan Mahayani Widiana Kedel, SH., PPAT di Kabupaten Badung, dan Akta Jual Beli No. 81/2010, tertanggal 13 April 2010 bukan berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri Cibinong No. 127/Pdt.P/2005/ PN.Cbn tanggal 28 Oktober 2005. Hal ini tidak akan terjadi, jika *Judex Facti* mematuhi dan membaca Penjelasan umum Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Jo.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Jo.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, angka 5: Dalam Undang-Undang ini juga diatur mengenai hukum acara yang digunakan dalam proses Peradilan Tata Usaha Negara, yang meliputi hukum

### 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)



acara pemeriksaan tingkat pertama dan hukum acara pemeriksaan tingkat banding. Hukum acara yang digunakan pada Peradilan Tata Usaha Negara mempunyai persamaan dengan hukum acara yang digunakan pada Peradilan Umum untuk perkara perdata, dengan beberapa perbedaan antara lain: a. Pada Peradilan Tata Usaha Negara Hakim berperan lebih aktif dalam proses persidangan guna memperoleh kebenaran materiel dan untuk itu Undang-undang ini mengarah pada ajaran pembuktian bebas.

Bahwa akta-akta yang dibuat di hadapan Supriyanto, SH., MM., Notaris di Depok, hanya mengikat orang-orang yang membuat dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada pihak ketiga, tetapi hanya mengikat para pihaknya yang membuat, karena akta-akta tersebut, tidak dilaporkan atau diberitahukan, dan faktanya tidak terdaftar di Kementerian Hukum dan HAM RI No. AHU.2-AH.01.09-12785 tertanggal 28 Desember 2012.

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I. II tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- 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 3280 K/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 November 2003;
- Akta Menandatangani Akta Jual Beli Nomor 3 tanggal 5 Nopember 2003, dan Akta Perubahan Nomor 02 tanggal 5 Desember 2003;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 di atas;
- 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 Negeri (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 Peradilan Umum karena dalam perkara *a quo* masih dominan masalah kepemilikan, dan Peradilan Tata Usaha Negara tidak berwenang untuk mengadilinya;
- Oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BALI**, Pemohon Kasasi II : **PT. NUSANTARA RAGAWISATA**;

Menimbang, bahwa oleh sebab itu 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 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan. Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini sebagaimana disebut dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Agung telah membaca dan mempelajari dengan saksama Jawaban Memori Kasasi dari Para Termohon Kasasi, namun tidak ditemukan hal-hal yang dapat melemahkan alasan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II, maka Para Termohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI,

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;

## MENGADILI SENDIRI,

Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 7 April 2015, oleh Dr.H.Imam Soebechi,SH.MH., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H.M. Hari Djatmiko,SH.MS., dan H.Yulius,SH.MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Sumartanto,SH.MH., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

Ketua Majelis,



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

Ttd/Dr. H.M. Hari Djatmiko,SH.MS.,

Ttd/H. Yulius,SH.MH.,

ttd

Dr.H.Imam Soebechi,SH.MH.,

Biaya-biaya

|                              |                     |
|------------------------------|---------------------|
| 1. Meterai .....             | Rp 6.000,00         |
| 2. Redaksi .....             | Rp 5.000,00         |
| 3. <u>Administrasi .....</u> | <u>Rp489.000,00</u> |
| Jumlah .....                 | Rp500.000,00        |

Panitera Pengganti,

ttd

Sumartanto,SH.MH.,

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I.

An.Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara

ASHADI,SH.

Nip.220000754

**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)