



**P U T U S A N**

**NOMOR : 16/G/2018/PTUN.DPS**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

**PT. TITISAN PUSAKA SAKTI**, Dalam hal ini diwakili oleh TRI CHANDRA

ROSMANI. berkantor di Jalan Cideng Barat Nomor 52A, Jakarta Pusat, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Direktur Utama, PT. Titisan Pusaka Sakti, berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham Nomor : 3 tanggal 1 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Wiwik Condro, SH., memilih domisili di kantor kuasa hukumnya;-----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya:-----

1. Prof. Dr. Frans H. Winarta, SH.,MH.;-----
2. Harri Budiman, SH.;-----
3. Patricia Ann Winarta, BA.,SH.,MM.;-----
4. Randolph Jay Winarta, SH.,SE., MM;-----
5. Kelly Sam, S.H.;-----
6. RA. Bernadin Artika A.D, S.H.;-----
7. Rangin Prabowo, S.H., LL.M.;-----
8. Daniela Komala, S.H., M.H;-----
9. Nining Rosanti Dewi, S.H.;-----
10. Ronald Marcelinus Honarto, S.H.;-----
11. Githa Bianti, S.H.;-----
12. Ignatio Hugo Permana, S.H.;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Febry Indriyani Fasry, S.H.;-----
14. Pamela Kresna, S.H., M.Kn;-----
15. Troivanji Wasistha, S.H.;-----
16. Hans Peter, S.H.;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Asisten Advokat pada Law Firm Frans Winarta & Partners, beralamat kantor di Komplek Bukit Gading Mediterania (Florenzia), Boulevard Bukit Gading Raya Blok A No.15-17, Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara 14240, Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Oktober 2018;-----  
Selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT;**

## MELAWAN

### 1. **BUPATI KABUPATEN BADUNG, PROVINSI BALI**, Tempat kedudukan

di Jalan Raya Sempidi, Mengwi, Badung 80351;-----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya:-----

1. Suryatin Lijaya, SH.;-----
2. Suryadarma, SH.;-----
3. Nyoman Putra, SH.;-----
4. I Wayan Sugiarta, SH.;-----
5. Ni Made Sumiati, SH.,MH.;-----
6. Drs. I made supartha, SH.,MBL.;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat, alamat kantor di Jalan Serma Kawi Nomor 11 Denpasar. Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 898 Tahun 2018 tertanggal 24 September 2018;-----

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

### 2. **KEPALA DINAS CIPTA KARYA KABUPATEN BADUNG (sekarang kewenangannya telah berpindah kepada KEPALA DINAS**

Halaman 2 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



**PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**

**KABUPATEN BADUNG**), Tempat kedudukan di Jalan Raya Sempidi,

Mengwi, Badung 80351;-----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya:-----

1. Suryatin Lijaya, SH.;-----

2. Suryadarma, SH.;-----

3. Nyoman Putra, SH.;-----

4. I Wayan Sugiarta, SH.;-----

5. Ni Made Sumiati, SH.,MH.;-----

6. Drs. I made supartha, SH.,MBL.;-----

Kesemuanya Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat,

alamat kantor di Jalan Serma Kawi Nomor 11 Denpasar.

Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 640/649/DPMPTSP

tertanggal 24 September 2018.-----

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

**DAN**

**PT. SULTAN RAJA BAGINDA**, yang diwakili oleh JAN SEMESTA,

Kewarganegaraan Indonesia, selaku Direktur Utama, beralamat

Jalan R.P. Soeroso Nomor 28, Cikini, Menteng, Jakarta Pusat;-

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya:-----

1. PUTU RADITYA NUGRAHA, SH.,Adv.LLM;-----

2. ANTAWIRYA JAYA, SH.,MH;-----

3. LIYANTO WIJAYA, SH.;-----

4. ANDIKA SETIA BUDI, SH.;-----

5. ENRICO DENIS SIHOTANG, SH;-----

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Advokat

dan Konsultan Hukum pada UMBRA Partnership, beralamat di

Telkom Landmark Tower, Tower II, Lt. 49, Jalan Gatot Subroto



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kav. 52 Jakarta Selatan, Berdasarkan surat kuasa khusus  
tanggal 3 Oktober 2018;-----

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

Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah membaca : -----

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor :  
16/PEN-DIS/2018/PTUN.DPS tanggal 6 Agustus 2018 tentang Lolos  
Dismissal ; -----
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor :  
16/PEN-MH/2018/PTUN.DPS tanggal 07 Agustus 2018 tentang  
Penunjukan Majelis Hakim; -----
3. Penetapan Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor :  
16/PEN-PPJSP/2018/PTUN.DPS tanggal 07 Agustus 2018 tentang  
Penunjukan Panitera Pengganti dan Juru Sita Pengganti; -----
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara  
Denpasar Nomor : 16/PEN-PP/2018/PTUN.DPS tanggal 07 Agustus  
2018 tentang Pemeriksaan Persiapan; -----
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara  
Denpasar Nomor : 16/PEN-HS/2018/PTUN.DPS tanggal 19 September  
2018 tentang Hari Sidang ; -----
6. Putusan Sela Nomor : 16/G/2018/PTUN.DPS tanggal 10 Oktober 2018  
tentang masuknya pihak Tergugat II Intervensi ; -----
7. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar Nomor :  
16/PEN.TUN/2018/PTUN.DPS Tertanggal 21 Februari 2019, Tentang  
Pergantian Majelis Hakim;-----
8. Gugatan Penggugat tertanggal 3 Agustus 2018 yang telah diperbaiki  
tanggal 19 September 2018; -----

Halaman 4 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Berkas, bukti-bukti surat dan mendengar keterangan saksi dan Ahli di persidangan ; -----

## **TENTANG DUDUKNYA SENGKETA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 3 Agustus 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada tanggal 3 Agustus 2018 dan telah diperbaiki dalam Pemeriksaan Persiapan pada tanggal 19 September 2018 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut : -----

Obyek sengketa :-----

Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039 Tahun 2010 atas nama Jan Semesta, MBA. (PT Sultan Raja Baginda) tertanggal 23 Juli 2010 yang diterbitkan oleh Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung, atas nama Bupati Badung (selanjutnya disebut "KEPUTUSAN TUN 1039/2010");-----

I. DASAR DAN ALASAN GUGATAN;-----

A. Tentang Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan; -----

- (1) Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, khususnya halaman 5 romawi V angka 3 disebutkan sebagaimana dikutip sebagai berikut:-----

*"Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut."*;-----

Halaman 5 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2) Bahwa PENGGUGAT bukanlah pihak yang dituju berdasarkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang merupakan Objek Gugatan *a quo*;-----
- (3) Bahwa PENGGUGAT merasa kepentingannya dirugikan oleh KEPUTUSAN TUN 1039/2010 dan mengetahui adanya KEPUTUSAN TUN 1039/2010 sejak PENGGUGAT menerima Surat Nomor 86/VII/Kel.Seminyak dari Lurah Seminyak kepada PENGGUGAT tertanggal 5 Juli 2018 mengenai adanya KEPUTUSAN TUN 1039/2010 sebagai dasar didirikannya bangunan di sekitar Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 atas nama Andy Lukman;-----
- (4) Bahwa pengajuan dan pendaftaran Gugatan *a quo* pada tanggal 3 Agustus 2018 masih dalam jangka waktu 90 hari sejak KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diketahui oleh PENGGUGAT yaitu pada tanggal 5 Juli 2018. Hal ini berarti PENGGUGAT mengajukan dan mendaftarkan Gugatan *a quo* pada hari ke- 29 sejak PENGGUGAT mengetahui KEPUTUSAN TUN 1039/2010;-----
- (5) Bahwa uraian fakta-fakta diatas sejalan dengan Yurisprudensi tetap dibawah ini yaitu sebagai berikut:-----
- a) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 5 K/TUN/1992 tanggal 21 Januari 1993;-----
- b) Putusan MA RI Nomor : 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994;-----
- c) Putusan MA RI Nomor : 270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002;-----
- Yang mana pada pokoknya dalam Yurisprudensi tersebut menyatakan bahwa *Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu*

Halaman 6 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Keputusan Tata Usaha Negara tetapi yang merasa kepentingannya dirugikan maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut.*-----

## B. Tentang KEPUTUSAN TUN 1039/2010 Yang Merupakan

### Keputusan Tata Usaha Negara;-----

Bahwa KEPUTUSAN TUN 1039/2010 merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 Butir 9 Undang-undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, yaitu:-----

(1) merupakan penetapan tertulis, bukan saja karena KEPUTUSAN TUN 1039/2010 dikeluarkan dalam bentuk tertulis, namun terutama karena sudah jelas:-----

(a) Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkannya, yakni Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung atas nama Bupati Kabupaten Badung (*in casu* TERGUGAT II dan TERGUGAT I) untuk KEPUTUSAN TUN 1039/2010;-----

(b) maksud serta mengenai hal apa isi KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yakni Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung atas nama Bupati Kabupaten Badung memberikan izin mendirikan bangunan yang diberikan kepada:-----

Nama : Jan Semesta, MBA;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PT SULTAN RAJA BAGINDA);-

Alamat : Karang Asri C.2/41, RT/RW  
013/003, Lebak Bulus, Cilandak,  
Jakarta Selatan;-----

Peruntukan Bangunan : Hotel;-----

Lokasi Bangunan : Jl. Double Six, Lingk. Seminyak,  
Kuta;-----

Klasifikasi Bangunan : Permanen;-----

(c) kepada siapa KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tersebut  
ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya, yakni:  
Jan Semesta, MBA (PT Sultan Raja Baginda);-----

(2) dikeluarkan oleh **Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara**,  
yaitu Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan  
Pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan  
yang berlaku (*vide* Pasal 1 Butir 8 UNDANG-UNDANG  
REPUBLIK INDONESIA NO. 5 TAHUN 1986 TENTANG  
PERADILAN TATA USAHA NEGARA SEBAGAIMANA TELAH  
DIUBAH OLEH UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2004  
DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN 2009) yakni  
Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung atas nama  
Bupati Kabupaten Badung (*in casu* TERGUGAT II DAN  
TERGUGAT I);-----

(3) berisi **tindakan hukum Tata Usaha Negara** yang berdasarkan  
peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni: perbuatan  
hukum badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang  
bersumber pada suatu ketentuan hukum tata usaha negara  
yang dapat menimbulkan hak dan kewajiban pada orang lain  
yakni Jan Semesta, MBA (PT Sultan Raja Baginda) dan PT

Halaman 8 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Titisan Pusaka Sakti (*in casu* PENGGUGAT) selaku pemegang kuasa khusus dari pemilik Tanah yang bersebelahan dengan objek tanah KEPUTUSAN TUN 1039/2010;-----

- (4) bersifat **konkret** artinya obyek yang diputuskan/ditetapkan dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, yakni tentang Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung atas nama Bupati Kabupaten Badung memberikan izin mendirikan bangunan yang diberikan kepada:-----

Nama : Jan Semesta, MBA.-----  
(PT SULTAN RAJA BAGINDA);---

Alamat : Karang Asri C.2/41, RT/RW  
013/003, Lebak Bulus, Cilandak,  
Jakarta Selatan;-----

Peruntukan Bangunan : Hotel;-----

Lokasi Bangunan : Jl. Double Six, Lingk. Seminyak,  
Kuta;-----

Klasifikasi Bangunan : Permanen;-----

- (5) bersifat **individual**, artinya KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu, yakni: Jan Semesta, MBA (PT Sultan Raja Baginda). Meskipun KEPUTUSAN TUN 1039/2010 *a quo* TIDAK DITUJUKAN LANGSUNG KEPADA PENGGUGAT, akan tetapi dengan berlakunya KEPUTUSAN TUN 1039/2010, secara tidak langsung berdampak hukum kepada PENGGUGAT;-----

- (6) bersifat **final**, artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, yakni izin mendirikan bangunan yang diberikan kepada:-----



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

Nama : Jan Semesta, MBA;-----  
(PT SULTAN RAJA BAGINDA);

Alamat : Karang Asri C.2/41, RT/RW  
013/003, Lebak Bulus, Cilandak,  
Jakarta Selatan;-----

Peruntukan Bangunan : Hotel;-----

Lokasi Bangunan : Jl. Double Six, Lingk. Seminyak,  
Kuta;-----

Klasifikasi Bangunan : Permanen;-----

TELAH MENIMBULKAN AKIBAT HUKUM YANG MERUGIKAN  
terhadap PENGGUGAT.-----

(7) Bahwa berdasarkan preseden Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Ijin Mendirikan Bangunan secara umum sudah sering dijadikan objek gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Negara diantaranya adalah beberapa Putusan-putusan Mahkamah Agung sebagai berikut:-----

a) Putusan Mahkamah Agung Nomor 84 PK/TUN/2016  
tertanggal 4 Agustus 2016; dan-----

b) Putusan Mahkamah Agung Nomor 409 K/TUN/2015  
tertanggal 23 September 2015;-----

Oleh karena itu, **Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039 Tahun 2010 atas nama Jan Semesta, MBA. (PT Sultan Raja Baginda) tertanggal 23 Juli 2010 yang diterbitkan oleh Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung atas nama Bupati Badung TELAH TERBUKTI MEMENUHI UNSUR SEBAGAI KEPUTUSAN TATA USAHA NEGARA.**-----

**C. Tentang ALAS HAK/LEGAL STANDING PENGGUGAT dalam mengajukan Gugatan**-----

Halaman 10 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Bahwa dalam mengajukan Gugatan *a quo*, PENGGUGAT telah memenuhi unsur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NO. 5 TAHUN 1986 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH OLEH UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2004 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN 2009, yang PENGGUGAT kutip sebagai berikut:-----

*“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 direhabilitas”-----*

Terutama dalam bagian ini akan dijelaskan mengenai bagian mengenai “orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan...”-----

**PENGGUGAT adalah BADAN HUKUM PERDATA-----**

- (2) Bahwa PENGGUGAT adalah perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia berdasarkan Akta Nomor 4 tanggal 3 Oktober 2006 yang telah diubah oleh Akta Nomor 11 tanggal 22 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Etty Roswitha Moelia, Notaris di Jakarta yang merupakan Anggaran Dasar Terakhir PENGGUGAT yang telah diberikan persetujuan oleh Kementerian Hukum dan HAM melalui Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-82404.AH.01.02 Tahun 2008 tanggal 5 November 2008;--



(3) Bahwa PENGUGAT merupakan pemegang hak dan kewajiban atas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman sekaligus merupakan penerima kuasa khusus atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman. Hal ini berdasarkan Akta Otentik sebagai berikut:-----

a) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 19 Tanggal 6 November 2017 antara PENGUGAT dengan Tuan Andy Lukman yang dibuat dihadapan Notaris Wiwik Condro, Notaris di Jakarta Barat; dan-----

b) Akta Kuasa Nomor 9 tertanggal 22 Juni 2018 perihal pemberian kuasa khusus atas sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 dari Andy Lukman beserta istri kepada PENGUGAT, untuk gugatan tata usaha negara di Pengadilan, yang dibuat dihadapan Notaris Muhammad Hanif Senapi, Notaris di Kabupaten Cianjur.-----

(4) Bahwa mengutip ketentuan pada Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata disebutkan bahwa:-----

*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya."-----*

Hal ini diperkuat dengan pendapat ahli hukum Prof Subekti dalam Buku "Hukum Perjanjian" halaman 1 yang mendefinisikan perjanjian sebagai berikut:-----

*Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."-----*

Atas dasar tersebut diatas, berdasarkan akta-akta otentik yang PENGUGAT sebutkan pada poin (3) diatas, telah timbul hak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kewajiban bagi PENGGUGAT yang telah disetujui/disepakati oleh Tuan Andy Lukman beserta istri atas objek perjanjian yaitu sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman. Dengan timbulnya hak dan kewajiban bagi PENGGUGAT tersebut, maka segala akibat hukum yang terjadi pada sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman adalah merupakan kepentingan hukum PENGGUGAT termasuk namun tidak terbatas akibat hukum atas terbitnya KEPUTUSAN TUN 1039/2010;-----

(5) Oleh karena itu, PENGGUGAT memiliki kepentingan atas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman termasuk akibat hukum yang diakibatkan terbitnya KEPUTUSAN TUN 1039/2010. PENGGUGAT saat ini adalah pihak yang paling bertanggung jawab dan berkepentingan atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman. Penerbitan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang dilakukan oleh TERGUGAT yang mengakibatkan akibat hukum berupa kerugian bagi PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT merasa perlu melakukan tindakan hukum atas kepentingan PENGGUGAT yang dirugikan tersebut;-----

(6) Oleh karena itu, berdasarkan fakta-fakta hukum diatas, PENGGUGAT telah memenuhi unsur "*Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara*" yang termasuk dalam Pasal 53 ayat (1) UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NO. 5 TAHUN 1986 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA

Halaman 13 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH OLEH UNDANG-UNDANG  
NOMOR 9 TAHUN 2004 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 51  
TAHUN 2009. Selanjutnya uraian mengenai kepentingan yang  
dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara akan  
dijelaskan lebih lanjut pada bagian selanjutnya dibawah ini.-----

## D. Tentang Kepentingan PENGGUGAT dalam Mengajukan Gugatan

- (1) Bahwa sebelum PENGGUGAT menjelaskan kepentingan  
PENGGUGAT, PENGGUGAT terlebih dahulu menjelaskan  
mengenai dokumen-dokumen yang dijadikan pertimbangan  
dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang PENGGUGAT kutip  
berdasarkan bagian “menimbang” KEPUTUSAN TUN  
1039/2010 sebagai berikut:-----

*“Menimbang: \*Akta PT Sultan Raja Baginda No. 66 Tgl 16-3-  
2009.-----*

*\*Surat Pernyataan Penyanding Tgl 6-6-2009.-----*

*\*Surat Pernyataan Tgl 6-6-2009.-----*

*\*Persetujuan Prinsip Membangun Hotel dari  
Bupati Badung No. 556.2/120/DIPARDA Tgl 13-  
1-2010.-----*

*\*Surat Kuasa Membangun/Mengatashamakan  
IMB Tgl 26-1-2010.-----*

*\*Dokumen UKL/UPL Tgl 26-1-2010.-----*

*\*Rekomendasi UKL/UPL No. 660.1/113/LH Tgl  
19-2-2010.-----*

*\*Hasil Pemeriksaan Teknis Tanggal : 10-7-2010  
(Bangunan sudah berdiri)-----*

- (2) Bahwa berdasarkan dokumen-dokumen yang tercantum pada  
KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tersebut diatas, maka

Halaman 14 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

### Disclaimer

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





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

PENGUGAT menyimpulkan bahwa TERUGAT II atas nama  
TERUGAT I dalam menerbitkan KEPUTUSAN TUN  
1039/2010 telah melakukan kesalahan dalam memberikan  
izin mendirikan bangunan yang diberikan kepada:-----

Nama : Jan Semesta, MBA.-----  
(PT SULTAN RAJA BAGINDA);----  
Alamat : Karang Asri C.2/41, RT/RW  
013/003, Lebak Bulus, Cilandak,  
Jakarta Selatan;-----  
Peruntukan Bangunan : Hotel;-----  
Lokasi Bangunan : Jl. Double Six, Lingk. Seminyak,  
Kuta;-----  
Klasifikasi Bangunan : Permanen;-----  
Karena:-----

- i) Berdasarkan Dokumen-dokumen yang diajukan  
Pemohon KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang terdapat  
dalam bagian “menimbang”, ditemukan bahwa  
KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diterbitkan tanpa  
adanya Perjanjian Tertulis antara pemegang hak atas  
tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan  
gedung yang memuat paling sedikit hak dan  
kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas  
tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka  
waktu pemanfaatan tanah;-----
- ii) Bahwa berdasarkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010  
dalam bagian “menetapkan” dikutip sebagai berikut:  
“Menetapkan : a) Memutuskan memberikan IJIN  
MENDIRIKAN BANGUNAN kepada:-

Halaman 15 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama : Jan Semesta, MBA.-----

(PT SULTAN RAJA  
BAGINDA);-----

Alamat :Karang Asri C.2/41, RT/RW

013/003, Lebak Bulus,

Cilandak, Jakarta Selatan”---

terdapat KETIDAKJELASAN mengenai pihak yang diberikan izin mendirikan bangunan oleh TERGUGAT II atas nama TERGUGAT I karena adanya dua nama yaitu i) Jan Semesta, MBA, dan ii) PT Sultan Raja Baginda. Hal ini terkait dengan alamat yang tercantum dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010. Ketidakjelasan mengenai pihak yang ditujukan oleh KEPUTUSAN TUN 1039/2010 merupakan cacat hukum dari KEPUTUSAN TUN 1039/2010.-----

iii) Berdasarkan Surat Pernyataan Penyanding Tgl 6-6-2009 yang disebutkan dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010, KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diterbitkan tanpa surat penyanding dari tanah tetangga yaitu pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman;-----

iv) PENGUGAT pernah diperlihatkan oleh pihak PENERIMA KEPUTUSAN TUN 1039/2010 pada tanggal 17 Mei 2018 bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 949 tanggal 18 Mei 2009 berbatasan dengan Gang Melasti II berdasarkan peta pada surat ukur, yang mana Gang Melasti II tidak terdapat pada sekitar area tanah-tanah yang dimohonkan

Halaman 16 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tersebut sebagaimana  
Surat Nomor 96/VIII/Kel. Seminyak perihal Mohon  
Informasi tertanggal 14 Agustus 2018 dari Kelurahan  
Seminyak kepada Bapak/Ibu Pimpinan Kantor  
Pakpahan & Partners Law Office; dan-----

v) PENGGUGAT pernah diperlihatkan oleh pihak  
PENERIMA KEPUTUSAN TUN 1039/2010 pada  
tanggal 17 Mei 2018 bahwa adanya 28 orang pemilik  
Tanah, oleh karena itu Surat Kuasa  
Membangun/Mengatasnamakan IMB Tgl 26-1-2010  
diduga cacat karena Kuasa tidak diberikan oleh  
seluruh pemilik tanah yang dimohonkan  
KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang berdasarkan  
KEPUTUSAN TUN 1039/2010 berjumlah 28 orang  
pemilik tanah. -----

(3) Bahwa dampak/kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT dari  
diterbitkannya KEPUTUSAN TUN 1039/2010 adalah atas dasar  
KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tersebut, Pemohon  
KEPUTUSAN TUN 1039/2010 membangun bangunan diatas  
tanah-tanah sekitar tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725  
tahun 1986 atas nama Andy Lukman yang menyebabkan:-----  
Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama  
Andy Lukman tertutup/terisolasi oleh seluruh bangunan yang  
dibangun oleh Pemohon KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tanpa  
adanya akses jalan; dan-----

i) Tidak adanya kejelasan batas tanah diantara tanah-  
tanah yang terdapat dalam KEPUTUSAN TUN

Halaman 17 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



1039/2010 dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor  
1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman.-----

- (4) Bahwa tindakan TERGUGAT I DAN TERGUGAT II nyata-nyata telah menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan bagi PENGGUGAT selaku penguasa dan pemegang kuasa Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman sehingga PENGGUGAT berkepentingan mengajukan gugatan ini.-----

**D. Tentang kewajiban TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyediakan seluruh dokumen-dokumen persyaratan sebagaimana disebutkan dalam bagian “Menimbang” KEPUTUSAN TUN 1039/2010 pada persidangan a quo serta adanya peninjauan lapangan pada objek tanah KEPUTUSAN TUN 1039/2010 oleh Yang Mulia Majelis Hakim dan Para Pihak**-----

1. Bahwa sebelum melanjutkan penjelasan mengenai Gugatan a quo, perlu PENGGUGAT sampaikan permohonan kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo untuk memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyediakan seluruh dokumen-dokumen persyaratan yang tercantum dalam bagian “menimbang” KEPUTUSAN TUN 1039/2010, yaitu dokumen-dokumen sebagai berikut:-----

- (i) Akta PT Sultan Raja Baginda No. 66 Tgl 16-3-2009;-----
- (ii) Surat Pernyataan Penyanding Tgl 6-6-2009;-----
- (iii) Surat Pernyataan Tgl 6-6-2009;-----
- (iv) Persetujuan Prinsip Membangun Hotel dari Bupati Badung No. 556.2/120/DIPARDA Tgl 13-1-2010;-----
- (v) Surat Kuasa Membangun/Mengatasnamakan IMB Tgl 26-1-2010;-----

Halaman 18 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vi) Dokumen UKL/UPL Tgl 26-1-2010;-----

(vii) Rekomendasi UKL/UPL No. 660.1/113/LH Tgl 19-2-2010; dan-----

(viii) Hasil Pemeriksaan Teknis Tanggal : 10-7-2010;-----

2. Bahwa seluruh dokumen-dokumen tersebut diatas wajib disediakan atau diajukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan alasan hukum sebagai berikut:-----

a. Seluruh kecacatan yang terdapat pada KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang telah dan akan disampaikan oleh PENGGUGAT pada Gugatan *a quo* perlu diteliti lebih lanjut melalui seluruh dokumen persyaratan yang disebutkan dalam bagian “menimbang” KEPUTUSAN TUN 1039/2010; dan-----

b. Bahwa berdasarkan Pasal 107 beserta penjelasan Pasal 107 Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 disebutkan sebagaimana dikutip:-----

*“Hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, dan untuk sahnya pembuktian diperlukan sekurang-kurangnya dua alat bukti berdasarkan keyakinan Hakim.”-----*

Dimana dalam penjelasan Pasal 107 tersebut disebutkan bahwa:-----

*“Pasal ini mengatur ketentuan dalam rangka usaha menemukan kebenaran materiel.”-----*

Halaman 19 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



Berbeda dengan sistem hukum pembuktian dalam  
Hukum Acara Perdata, maka-----

dengan memperhatikan segala sesuatu yang terjadi  
dalam pemeriksaan tanpa bergantung pada fakta dan  
hal yang diajukan oleh para pihak, Hakim Peradilan Tata  
Usaha Negara dapat menentukan sendiri :-----

- a. apa yang harus dibuktikan;-----
- b. siapa yang harus dibebani pembuktian, hal apa yang  
harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara dan hal apa  
saja yang harus dibuktikan oleh Hakim sendiri;-----
- c. alat bukti mana saja yang diutamakan untuk  
dipergunakan dalam pembuktian;-----
- d. kekuatan pembuktian bukti yang telah diajukan.”-----

Maka berdasarkan ketentuan pasal 107 beserta  
penjelasannya diatas, disimpulkan proses pembuktian  
dalam persidangan perkara *a quo* haruslah menjunjung  
tinggi tujuan dari menemukan kebenaran materil. Hal ini  
dikarenakan alasan-alasan yang sangat terkait dengan  
Pasal 107 beserta penjelasannya diatas yaitu:-----

KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diterbitkan dengan  
mendasarkan pada dokumen-dokumen persyaratan  
yang diajukan oleh pemohon penerbitan KEPUTUSAN  
TUN 1039/2010;-----

- (i) Dokumen-dokumen persyaratan KEPUTUSAN TUN  
1039/2010 adalah dokumen-dokumen yang tidak  
terbuka untuk umum;-----
- (ii) PENGGUGAT menemukan sehingga mendalilkan  
cacat hukum atas KEPUTUSAN TUN 1039/2010;----





(iii) PENGGUGAT tidak dapat mengakses seluruh dokumen-dokumen persyaratan KEPUTUSAN TUN 1039/2010;-----

Oleh karena itu, kewajiban menyediakan seluruh dokumen-dokumen persyaratan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 berada pada TERGUGAT I dan TERGUGAT II. Atas dasar itu, disimpulkan bahwa apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak sanggup menyediakan dokumen-dokumen persyaratan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 di depan persidangan perkara *a quo*, maka bentuk penerimaan pada dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan *a quo*.-----

3. Bahwa PENGGUGAT juga memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* untuk melakukan peninjauan lapangan terhadap objek tanah KEPUTUSAN TUN 1039/2010 dan sekitarnya dengan alasan bahwa mengenai alasan gugatan *a quo* yang disampaikan oleh PENGGUGAT diatas yaitu:-----

a. Berdasarkan Surat Pernyataan Penyanding Tgl 6-6-2009 yang disebutkan dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010, KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diterbitkan tanpa surat penyanding dari tanah tetangga yaitu pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman; dan-----

b. PENGGUGAT pernah diperlihatkan oleh pihak PENERIMA KEPUTUSAN TUN 1039/2010 pada tanggal 17 Mei 2018 bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 949



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 18 Mei 2009 berbatasan dengan Gang Melasti II berdasarkan peta pada surat ukur, yang mana Gang Melasti II tidak terdapat pada sekitar area tanah-tanah yang dimohonkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tersebut sebagaimana Surat Nomor 96/VIII/Kel. Seminyak perihal Mohon Informasi tertanggal 14 Agustus 2018 dari Kelurahan Seminyak kepada Bapak/Ibu Pimpinan Kantor Pakpahan & Partners Law Office-----

Perlu dilakukan peninjauan lapangan untuk membuktikan bahwa:-----

- a) Tanah tetangga dari KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yaitu tanah **Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman, sehingga jelas perlu persetujuan dari Bapak Andy Lukman dalam surat penyangding sebagai persyaratan diterbitkannya KEPUTUSAN TUN 1039/2010. Namun kenyataannya, persetujuan dari pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman TIDAK PERNAH DILAKUKAN;** dan-----
- b) Melihat di lapangan bahwa Gang Melasti II tidak terdapat pada objek tanah KEPUTUSAN TUN 1039/2010 baik pada bagian selatan, utara, timur, maupun barat.-----

Atas dasar inilah, peninjauan lapangan sangatlah diperlukan demi terbuktinya dalil-dalil PENGGUGAT yang secara nyata terjadi dan mutlak terbukti secara fakta.-----

**E. Tentang Fakta - Fakta yang Mendasari Diajukannya Gugatan a quo**-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II atas nama TERGUGAT I pada tanggal 23 Juli 2010 memberikan ijin mendirikan bangunan kepada:-----

Nama : Jan Semesta, MBA.-----

(PT SULTAN RAJA BAGINDA);

Alamat : Karang Asri C.2/41, RT/RW  
013/003, Lebak Bulus, Cilandak,  
Jakarta Selatan;-----

Peruntukan Bangunan : Hotel;-----

Lokasi Bangunan : Jl. Double Six, Lingk. Seminyak,  
Kuta;-----

Klasifikasi Bangunan : Permanen;-----

untuk mendirikan bangunan pada tanah-tanah berdasarkan  
Sertifikat Hak Milik Nomor 948, 949, 950, dan 951 yang total  
luasnya adalah 10.650 M2 (sepuluh ribu enam ratus lima puluh  
meter persegi);-----

Oleh karena itu, dalam persidangan perkara *a quo*,  
TERGUGAT I dan TERGUGAT II wajib menyediakan seluruh  
Sertifikat Hak Milik yang menjadi objek tanah KEPUTUSAN  
TUN 1039/2010 seluas 10.650 M2 (sepuluh ribu enam ratus  
lima puluh meter persegi). -----

2. Bahwa untuk dapat memperoleh Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Badung pada tahun 2010, salah satu persyaratan yang diperlukan adalah adanya surat pernyataan penyanding. Surat Pernyataan Penyanding adalah Surat Pernyataan dari para pemilik tanah yang bersebelahan dengan tanah yang dimohonkan Izin Mendirikan Bangunan tersebut. Dalam kasus ini, tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas

Halaman 23 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Andy Lukman adalah salah satu pemilik tanah yang letaknya bersebelahan dengan tanah-tanah dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang seharusnya dimintakan persetujuan atas dimohonkannya KEPUTUSAN TUN 1039/2010, namun kenyataannya belum pernah ada persetujuan dari Bapak Andy Lukman. Pada bagian “menimbang” yang terdapat dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010, disebutkan bahwa salah satu dokumen yang ditimbang dalam diterbitkannya KEPUTUSAN TUN 1039/2010 adalah “Surat Pernyataan Penyanding Tgl. 6-6-2009”, Oleh karena itu TERGUGAT I DAN TERGUGAT II harus sanggup membuktikan di depan persidangan bahwa Bapak Andy Lukman pernah memberikan persetujuan terhadap diterbitkannya KEPUTUSAN TUN 1039/2010;-----

3. Bahwa selain dari Surat Pernyataan Penyanding, pada bagian “menimbang” KEPUTUSAN TUN 1039/2010 terdapat dokumen yang dipertimbangkan yaitu Surat Kuasa Membangun/Mengatasnamakan IMB Tgl. 26-1-2010. Atas Surat Kuasa ini, PENGGUGAT meragukan atas keabsahan Surat Kuasa ini terutama berkaitan bahwa tidak seluruh pemilik tanah, yang mana pemilik tanah berjumlah 28 (dua puluh delapan) orang, memberikan kuasa pada Surat Kuasa tersebut. Oleh karena itu dapat diartikan bahwa pemohon penerbitan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tidak memiliki kedudukan hukum/*legal standing* dalam mengajukan permohonan penerbitan KEPUTUSAN TUN 1039/2010;-----
4. Bahwa tanah-tanah yang dijadikan objek permohonan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 adalah tanah-tanah berdasarkan

Halaman 24 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor 948, 949, 950, dan 951 yang total luasnya adalah 10.650 M2 (sepuluh ribu enam ratus lima puluh meter persegi). Bahwa pada tanggal 17 Mei 2018, PENGUGAT diperlihatkan oleh pihak pemohon penerbitan KEPUTUSAN TUN 1039/2010, salah satunya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 949 dimana ternyata dalam peta di bagian Surat Ukur diketahui bahwa tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 949 berbatasan dengan Gang Melasti II. Sengetahuan PENGUGAT dan setelah PENGUGAT melakukan pengecekan, bahwa tidak ada Gang Melasti II di sekitar area jalan double six, tempat keberadaan tanah yang diterbitkannya KEPUTUSAN TUN 1039/2010 dan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman. Atas hasil pengecekan tersebut, PENGUGAT menyimpulkan bahwa KEPUTUSAN TUN 1039/2010 cacat karena salah satu tanah yang dimohonkan untuk diterbitkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tidak berada pada area jalan double six tapi terletak di tempat lain yang PENGUGAT pun belum mengetahui keberadaan sebenarnya Gang Melasti II sebagaimana Surat Nomor 96/VIII/Kel. Seminyak perihal Mohon Informasi tertanggal 14 Agustus 2018 dari Kelurahan Seminyak kepada Bapak/Ibu Pimpinan Kantor Pakpahan & Partners Law Office;-----

5. Bahwa atas tidak adanya Surat Pernyataan Penyanding sebagai syarat dikeluarkannya KEPUTUSAN TUN 1039/2010 dari Bapak Andy Lukman selaku pemilik tanah yang bersebelahan langsung dengan tanah-tanah yang dimohonkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010, JELAS TELAH MERUGIKAN

Halaman 25 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



PENGGUGAT. Dalam proses pembangunan yang dilakukan oleh pemohon KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tersebut, PENGGUGAT tidak dapat melaksanakan pengawasan pembangunan yang dilakukan oleh pemohon KEPUTUSAN TUN 1039/2010. Atas hal tersebut terbukti bahwa KERUGIAAN NYATA TELAH TERJADI TERHADAP PENGGUGAT yaitu:-----

- i) Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman tertutup/terisolasi oleh seluruh bangunan yang dibangun oleh Pemohon KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tanpa adanya akses jalan; dan-----
- ii) Tidak adanya kejelasan batas tanah diantara tanah-tanah yang terdapat dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010 dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman.-----

**F. Alasan-Alasan Pembatalan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 Telah Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan-----**

1. Bahwa alasan-alasan suatu gugatan Tata Usaha Negara telah secara jelas diatur dalam peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 53 ayat (2) UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NO. 5 TAHUN 1986 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH OLEH UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2004 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN 2009 yang PENGGUGAT kutip sebagai berikut:-----

*"Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:-----"*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

**Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan diatas, maka sepanjang KEPUTUSAN TUN 1039/2010 dapat dibuktikan bahwa KEPUTUSAN TUN 1039/2010 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, maka sudah seharusnya YANG MULIA MAJELIS HAKIM mengabulkan seluruh gugatan PENGGUGAT dan membatalkan serta mencabut KEPUTUSAN TUN 1039/2010.**-----

***KEPUTUSAN TUN 1039/2010 bertentangan dengan peraturan perundang-undangan***-----

2. Bahwa KEPUTUSAN TUN 1039/2010 telah melanggar sejumlah peraturan perundang-undangan sehingga dapat dikatakan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu:-----

- a) KEPUTUSAN TUN 1039/2010 bertentangan dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung; dan-----

#### 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)



b) KEPUTUSAN TUN 1039/2010 bertentangan Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor 4/PD/DPRD/1974 tentang bangun-bangunan.-----

3. Bahwa secara jelas dan nyata, KEPUTUSAN TUN 1039/2010 telah bertentangan dengan Pasal 8 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 35 ayat (2) dan (3) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung *juncto* Pasal 8 *juncto* Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. PENGGUGAT mengutip segala ketentuan-ketentuan tersebut yang dilanggar dengan terbitnya KEPUTUSAN TUN 1039/2010 adalah sebagai berikut:-----

a) Pasal 8 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung:-----

*"Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi: -----*

*a. **Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;** -----*

*b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan -----*

*c. izin mendirikan bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."-----*

b) Pasal 35 ayat (2) dan (3) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung:-----

*"(2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.--*

*(3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2)*



dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara  
pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.-----

- c) Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005  
tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28  
Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung:-----

“(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi  
persyaratan administratif dan persyaratan teknis  
sesuai dengan fungsi bangunan gedung.-----

(2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi: ----

- a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari  
pemegang hak atas tanah; -----  
b. status kepemilikan bangunan gedung; dan -----  
c. izin mendirikan bangunan gedung.”-----

- d) Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005  
tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28  
Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung:-----

“(1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah  
yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun  
milik pihak lain.-----

(2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung  
hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah  
dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam  
bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas  
tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan  
gedung. -----

(3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2)  
memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak,  
luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi



**bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.**-----

4. Bahwa berdasarkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 bagian menimbang disebutkan PENGUGAT kutip sebagai berikut:----

*"Menimbang: \*Surat Kuasa Membangun/mengatasnamakan IMB tanggal 26-1-2010."*-----

5. Bahwa JELAS berdasarkan bagian "menimbang" KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diperoleh fakta sebagai berikut:-----

a) KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diterbitkan sebagai izin mendirikan bangunan diatas tanah milik orang lain (atau pihak lain diluar pemohon penerbitan izin mendirikan bangunan) sebagaimana PENGUGAT kutip pada bagian IV KEPUTUSAN TUN 1039/2010 mengenai status tanah dimana pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 948 tanggal 18-5-2009, Sertifikat Hak Milik Nomor 949 tanggal 18-5-2009, Sertifikat Hak Milik Nomor 950 tanggal 18-5-2009, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 951 tanggal 18-5-2009 yang dimiliki oleh sekitar 28 orang pemilik tanah;-----

b) Bahwa dasar izin penggunaan tanah milik orang lain tersebut adalah Surat Kuasa;-----

OLEH KARENA ITU, TELAH TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diterbitkan atas dasar dokumen yang salah dan bertentangan dengan Pasal 8 ayat (1) huruf a juncto Pasal 35 ayat (2) dan (3) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung juncto Pasal 8 juncto Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung,  
karena:-----

a) Pembangunan gedung diatas tanah milik pihak lain yang dilakukan oleh pemohon penerbitan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 TIDAK BERDASARKAN adanya PERJANJIAN TERTULIS antara PEMILIK TANAH DAN BANGUNAN sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 8 ayat (1) huruf a *juncto* Pasal 35 ayat (2) dan (3) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung *juncto* Pasal 8 *juncto* Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;-----

b) Apabila Surat Kuasa yang dimaksud pemohon KEPUTUSAN TUN 1039/2010 adalah dianggap sebagai perjanjian, maka dokumen surat kuasa tersebut pun bertentangan dengan Pasal 11 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang **mengharuskan perjanjian tertulis memuat setidaknya hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.**-----

6. Bahwa KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor 4/PD/DPRD/1974 tentang bangun-bangunan sebagaimana disebutkan dalam bagian “mengingat” KEPUTUSAN TUN 1039/2010. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 48 ayat (1)

Halaman 31 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang PENGGUGAT kutip sebagai berikut:-----

*“Peraturan perundang-undangan tentang bangunan gedung yang telah ada dan tidak bertentangan dengan undang-undang ini, dinyatakan tetap berlaku sampai diadakan peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan undang-undang ini” -----*

maka Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor 4/PD/DPRD/1974 tentang bangun-bangunan yang merupakan peraturan perundang-undangan tentang bangunan gedung yang telah ada sebelum Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung tetap berlaku sepanjang:-----

- a) Tidak bertentangan dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung; dan-----
- b) Belum ada peraturan pelaksanaan yang baru berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.-----

7. Bahwa berdasarkan Pasal 13 ayat (2) Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor 4/PD/DPRD/1974 tentang bangun-bangunan disebutkan sebagai berikut:-----

*“(2) Permohonan ijin bangun-bangunan dapat diajukan dan wajib ditandatangani oleh pemegang hak atas tanah yang sah atau kuasanya yang sah dan jika permohonan tersebut diajukan bukan oleh pemilik tanahnya, maka permohonan tersebut wajib disertai persetujuan tertulis dari pemilik tanah yang bersangkutan”-----*

maka apabila dikaitkan dengan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 bagian menimbang disebutkan PENGGUGAT kutip sebagai berikut:-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Menimbang: \*Surat Kuasa Membangun/mengatasnamakan  
IMB tanggal 26-1-2010."-----

DAPAT DISIMPULKAN BAHWA KEPUTUSAN TUN 1039/2010

TELAH CACAT SECARA HUKUM Karena:-----

a) KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diterbitkan berdasarkan

Surat Kuasa Membangun/mengatasnamakan IMB tanggal

26-1-2010, yang mana penggunaan surat kuasa

berdasarkan Pasal 13 ayat (2) Peraturan Daerah Tingkat I

Bali Nomor 4/PD/DPRD/1974 tentang bangun-bangunan

hanya untuk permohonan ijin yang diajukan oleh pemilik

tanah, sedangkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diberikan

kepada Jan Semesta. MBA (PT Sultan Raja Baginda). Oleh

karena itu, apabila pengajuan KEPUTUSAN TUN

1039/2010 ini diajukan berdasarkan Surat kuasa,

seharusnya KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diberikan

kepada seluruh pemilik tanah, bukan kepada Jan Semesta.

MBA (PT Sultan Raja Baginda);-----

b) KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang diberikan kepada Jan

Semesta, MBA (PT Sultan Raja Baginda) seharusnya

menggunakan persetujuan tertulis berdasarkan Pasal 13

ayat (2) Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor

4/PD/DPRD/1974 tentang bangun-bangunan yang mana

sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun

2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang

Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.-----

8. Oleh karena itu dapat disimpulkan bahwa ketentuan dalam

Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor 4/PD/DPRD/1974

tentang bangun-bangunan TIDAK BOLEH BERTENTANGAN

Halaman 33 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan setiap keputusan tata usaha Negara yang terbit berdasarkan Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor 4/PD/DPRD/1974 tentang bangun-bangunan HARUS BERDASARKAN Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Artinya setiap pelanggaran hukum yang terjadi atas terbitnya KEPUTUSAN TUN 1039/2010 merupakan pelanggaran hukum terhadap Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor 4/PD/DPRD/1974 tentang bangun-bangunan.-----

Atas dasar uraian fakta hukum diatas, TELAH TERBUKTI SECARA SAH DAN MEYAKINKAN BAHWA KEPUTUSAN TUN 1039/2010 TELAH BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DAN KARENANYA TELAH MEMENUHI UNSUR ALASAN GUGATAN SEBAGAIMANA DIATUR PADA PASAL 53 AYAT (2) UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NO. 5 TAHUN 1986 TENTANG PERADILAN TATA USAHA NEGARA SEBAGAIMANA TELAH DIUBAH OLEH UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2004 DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 51 TAHUN 2009.--

## **KEPUTUSAN TUN 1039/2010 Bertentangan Dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik**-----

9. Bahwa KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II atas nama TERGUGAT I telah bertentangan dengan prinsip – prinsip umum pemerintahan yang baik (*algemene beginselen van behoorlijk bestuur/ the general principles of good administration*) yaitu: -----
- (i) Azas Kepastian Hukum; dan-----
  - (ii) Prinsip Bertindak Cermat (*Principle of Carefulness*).-----

Halaman 34 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan penjelasan sebagai berikut:-----

## a. Azas Kepastian Hukum-----

Bahwa TERGUGAT II atas nama TERGUGAT I telah memberikan ijin mendirikan bangunan (*in casu* KEPUTUSAN TUN 1039/2010) dengan persyaratan yang cacat sebagai berikut:-----

- i) tanpa adanya Perjanjian Tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung yang memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah-----
- ii) tanpa adanya surat penyanggung persetujuan dari tanah tetangga pemohon KEPUTUSAN TUN 1039/2010 (*in casu* Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman) yang telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.----

**TINDAKAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TERSEBUT TELAH MENIMBULKAN KETIDAKPASTIAN HUKUM BAGI PENGUGAT.**

## b. Prinsip Bertindak Cermat (*Principle of Carefulness*)-----

Bahwa TERGUGAT II atas nama TERGUGAT I telah bertindak tidak cermat dalam menerbitkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010, karena:-----

- i) Berdasarkan Dokumen-dokumen yang diajukan Pemohon KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang terdapat dalam bagian “menimbang”, ditemukan bahwa KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diterbitkan tanpa



adanya Perjanjian Tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung yang memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah;

- ii) Bahwa berdasarkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 dalam bagian “menetapkan” dikutip sebagai berikut:

“Menetapkan : a) Memutuskan memberikan IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN kepada:-  
Nama : Jan Semesta, MBA,-----  
(PT SULTAN RAJA BAGINDA);-----  
Alamat : Karang Asri C.2/41, RT/RW 013/003, Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan”---

terdapat KETIDAKJELASAN mengenai pihak yang diberikan izin mendirikan bangunan oleh TERGUGAT II atas nama TERGUGAT I karena adanya dua nama yaitu i) Jan Semesta, MBA, dan ii) PT Sultan Raja Baginda. Hal ini terkait dengan alamat yang tercantum dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010. Ketidakjelasan mengenai pihak yang ditujukan oleh KEPUTUSAN TUN 1039/2010 merupakan cacat hukum dari KEPUTUSAN TUN 1039/2010.

- iii) Berdasarkan Surat Pernyataan Penyanding Tgl 6-6-2009 yang disebutkan dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010, KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diterbitkan



tanpa surat penyanding dari tanah tetangga yaitu pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman;-----

iv) **PENGGUGAT** pernah diperlihatkan oleh pihak **PENERIMA KEPUTUSAN TUN 1039/2010** pada tanggal 17 Mei 2018 bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 949 tanggal 18 Mei 2009 berbatasan dengan Gang Melasti II berdasarkan peta pada surat ukur, yang mana Gang Melasti II tidak terdapat pada sekitar area tanah-tanah yang dimohonkan **KEPUTUSAN TUN 1039/2010** tersebut sebagaimana Surat Nomor 96/VIII/Kel. Seminyak perihal Mohon Informasi tertanggal 14 Agustus 2018 dari Kelurahan Seminyak kepada Bapak/Ibu Pimpinan Kantor Pakpahan & Partners Law Office; dan-----

v) **PENGGUGAT** pernah diperlihatkan oleh pihak **PENERIMA KEPUTUSAN TUN 1039/2010** pada tanggal 17 Mei 2018 bahwa adanya 28 orang pemilik Tanah, oleh karena itu Surat Kuasa Membangun/Mengatasnamakan IMB Tgl 26-1-2010 diduga cacat karena Kuasa tidak diberikan oleh seluruh pemilik tanah yang dimohonkan **KEPUTUSAN TUN 1039/2010** yang berdasarkan **KEPUTUSAN TUN 1039/2010** berjumlah 28 orang pemilik tanah.-----

10. Berdasarkan uraian dan bukti-bukti di atas, **JELAS TERBUKTI** bahwa **KEPUTUSAN TUN 1039/2010** yang dikeluarkan oleh **TERGUGAT I DAN TERGUGAT**



Ilbertentangan dengan prinsip-prinsip umum pemerintahan yang baik (*algemene beginselen van behoorlijk bestuur/ the general principles of good administration*) sebagaimana diatur di dalam Pasal 53 ayat (2) huruf b Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;-----

G. Sanksi Pembatalan Atau Pencabutan KEPUTUSAN TUN 1039/2010.-----

Sanksi Pembatalan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung juncto Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung-----

1. Bahwa PENGUGAT mendasarkan pembatalan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 berdasarkan Pasal 44 *juncto* Pasal 45 ayat (1) huruf f Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang PENGUGAT kutip sebagai berikut:-----

“Pasal 44-----

**Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.**-----

Pasal 45-----

(1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 dapat berupa:-----

a. peringatan tertulis,-----

Halaman 38 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS





- b. pembatasan kegiatan pembangunan,-----
- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan,-----
- d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;-----
- e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;-----
- f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;-----**
- g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;-----
- h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau-----
- i. perintah pembongkaran bangunan gedung.”-----

2. Bahwa sebagaimana telah PENGUGAT jelaskan diatas bahwa KEPUTUSAN TUN 1039/2010 telah bertentangan dengan sejumlah pasal/ketentuan dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka SUDAH SEHARUSNYA KEPUTUSAN TUN 1039/2010 untuk DICABUT DAN DINYATAKAN TIDAK BERLAKU.-----

Sanksi Pembatalan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 berdasarkan Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor 4/PD/DPRD/1974 tentang bangun-bangunan-----

3. Bahwa dasar penerbitan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 adalah salah satunya berdasarkan Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor 4/PD/DPRD/1974 tentang bangun-bangunan sebagaimana disebutkan dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010. Oleh karena itu setiap sanksi pembatalan yang diatur dalam Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor 4/PD/DPRD/1974 tentang bangun-bangunan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat digunakan untuk pembatalan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 sepanjang memenuhi unsur untuk pembatalan;-----

4. Bahwa sebagaimana telah PENGUGAT jelaskan diatas bahwa alasan PENGUGAT mengajukan gugatan pembatalan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 adalah karena 4 alasan yaitu:-----

i) Berdasarkan Dokumen-dokumen yang diajukan Pemohon KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang terdapat dalam bagian “menimbang”, ditemukan bahwa KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diterbitkan tanpa adanya Perjanjian Tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung yang memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah;-----

ii) Bahwa berdasarkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 dalam bagian “menetapkan” dikutip sebagai berikut:

“Menetapkan : a) Memutuskan memberikan IJIN

MENDIRIKAN BANGUNAN kepada:-

Nama :Jan Semesta, MBA.-----

(PT SULTAN RAJA

BAGINDA);-----

Alamat :Karang Asri C.2/41, RT/RW

013/003, Lebak Bulus,

Cilandak, Jakarta Selatan”---

terdapat KETIDAKJELASAN mengenai pihak yang diberikan izin mendirikan bangunan oleh TERGUGAT II atas nama TERGUGAT I karena adanya dua nama yaitu

Halaman 40 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

## Disclaimer

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



i) Jan Semesta, MBA, dan ii) PT Sultan Raja Baginda.

Hal ini terkait dengan alamat yang tercantum dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010. Ketidakjelasan mengenai pihak yang ditujukan oleh KEPUTUSAN TUN 1039/2010 merupakan cacat hukum dari KEPUTUSAN TUN 1039/2010.-----

- iii) Berdasarkan Surat Pernyataan Penyanding Tgl 6-6-2009 yang disebutkan dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010, KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diterbitkan tanpa surat penyanding dari tanah tetangga yaitu pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman;-----
- iv) PENGGUGAT pernah diperlihatkan oleh pihak PENERIMA KEPUTUSAN TUN 1039/2010 pada tanggal 17 Mei 2018 bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 949 tanggal 18 Mei 2009 berbatasan dengan Gang Melasti II berdasarkan peta pada surat ukur, yang mana Gang Melasti II tidak terdapat pada sekitar area tanah-tanah yang dimohonkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tersebut sebagaimana Surat Nomor 96/VIII/Kel. Seminyak perihal Mohon Informasi tertanggal 14 Agustus 2018 dari Kelurahan Seminyak kepada Bapak/Ibu Pimpinan Kantor Pakpahan & Partners Law Office; dan-----
- v) PENGGUGAT pernah diperlihatkan oleh pihak PENERIMA KEPUTUSAN TUN 1039/2010 pada tanggal 17 Mei 2018 bahwa adanya 28 orang pemilik Tanah, oleh karena itu Surat Kuasa



Membangun/Mengatasnamakan IMB Tgl 26-1-2010

diduga cacat karena Kuasa tidak diberikan oleh seluruh pemilik tanah yang dimohonkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang berdasarkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 berjumlah 28 orang pemilik tanah.-----

5. Bahwa alasan-alasan PENGUGAT tersebut, pada dasarnya mengenai adanya persyaratan penerbitan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 berdasarkan keterangan yang keliru dari pemohon penerbitan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 dan kelalaian TERGUGAT I DAN TERGUGAT II dalam memeriksa kebenaran keterangan yang disampaikan oleh pemohon penerbitan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 sehingga TERGUGAT I DAN TERGUGAT II menerbitkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 didasarkan pada adanya keterangan-keterangan yang keliru;-----

6. Bahwa berdasarkan Pasal 16 ayat 1 huruf d Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor 4/PD/DPRD/1974 tentang bangun-bangunan dikutip sebagai berikut:-----

*"Izin Mendirikan Bangunan yang sudah diterbitkan dapat dibatalkan atau dicabut, sesuai dengan Perda No. 4/PD/DPRD/1974 Pasal 16 ayat 1 huruf a s/d i apabila:-----*

*d. Ijin Bangun-bangunan yang diberikan ternyata berdasarkan keterangan-keterangan yang keliru."-----*

Telah secara jelas diatur bahwa atas keterangan-keterangan yang keliru, maka KEPUTUSAN TUN 1039/2010 dapat dibatalkan atau dicabut;-----

7. Bahwa atas dasar Peraturan Daerah Tingkat I Bali Nomor 4/PD/DPRD/1974 tentang bangun-bangunan tersebut, maka oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diberikan berdasarkan  
keterangan-keterangan yang keliru yaitu:-----

- i) Berdasarkan Dokumen-dokumen yang diajukan Pemohon KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang terdapat dalam bagian “menimbang”, ditemukan bahwa KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diterbitkan tanpa adanya Perjanjian Tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung yang memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah;-----

- ii) Bahwa berdasarkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 dalam bagian “menetapkan” dikutip sebagai berikut:

“Menetapkan : a) Memutuskan memberikan IJIN

MENDIRIKAN BANGUNAN kepada:-

Nama :Jan Semesta, MBA.-----

(PT SULTAN RAJA

BAGINDA);-----

Alamat :Karang Asri C.2/41, RT/RW

013/003, Lebak Bulus,

Cilandak, Jakarta Selatan”---

terdapat KETIDAKJELASAN mengenai pihak yang diberikan izin mendirikan bangunan oleh TERGUGAT II atas nama TERGUGAT I karena adanya dua nama yaitu

i) Jan Semesta, MBA, dan ii) PT Sultan Raja Baginda.

Hal ini terkait dengan alamat yang tercantum dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010.Ketidakjelasan mengenai

Halaman 43 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

## Disclaimer

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



pihak yang ditujukan oleh KEPUTUSAN TUN 1039/2010 merupakan cacat hukum dari KEPUTUSAN TUN 1039/2010.-----

- iii) Berdasarkan Surat Pernyataan Penyanding Tgl 6-6-2009 yang disebutkan dalam KEPUTUSAN TUN 1039/2010, KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diterbitkan tanpa surat penyanding dari tanah tetangga yaitu pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman;-----
- iv) PENGUGAT pernah diperlihatkan oleh pihak PENERIMA KEPUTUSAN TUN 1039/2010 pada tanggal 17 Mei 2018 bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 949 tanggal 18 Mei 2009 berbatasan dengan Gang Melasti II berdasarkan peta pada surat ukur, yang mana Gang Melasti II tidak terdapat pada sekitar area tanah-tanah yang dimohonkan KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tersebut sebagaimana Surat Nomor 96/VIII/Kel. Seminyak perihal Mohon Informasi tertanggal 14 Agustus 2018 dari Kelurahan Seminyak kepada Bapak/Ibu Pimpinan Kantor Pakpahan & Partners Law Office; dan-----
- v) PENGUGAT pernah diperlihatkan oleh pihak PENERIMA KEPUTUSAN TUN 1039/2010 pada tanggal 17 Mei 2018 bahwa adanya 28 orang pemilik Tanah, oleh karena itu Surat Kuasa Membangun/Mengatasnamakan IMB Tgl 26-1-2010 diduga cacat karena Kuasa tidak diberikan oleh seluruh pemilik tanah yang dimohonkan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**KEPUTUSAN TUN 1039/2010 yang berdasarkan  
KEPUTUSAN TUN 1039/2010 berjumlah 28 orang  
pemilik tanah.**-----

MAKA KEPUTUSAN TUN 1039/2010 TELAH MEMENUHI UNSUR  
UNTUK DIBATALKAN ATAU DICABUT OLEH YANG MULIA  
MAJELIS HAKIM PEMERIKSA PERKARA A QUO.-----

## **II. PETITUM GUGATAN**-----

BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DI ATAS, PENGGUGAT mohon  
dengan hormat kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara  
Denpasar untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:-----

### **DALAM POKOK PERKARA**-----

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan batal atau tidak sah Ijin Mendirikan Bangunan Nomor  
1039 tahun 2010 atas nama Jan Semesta, MBA., (PT Sultan Raja  
Baginda) tertanggal 23 Juli 2010 yang diterbitkan oleh TERGUGAT II  
atas nama TERGUGAT I;-----
3. Mewajibkan TERGUGAT I DAN/ATAU TERGUGAT II untuk mencabut  
Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039 tahun 2010 atas nama Jan  
Semesta, MBA., (PT Sultan Raja Baginda) tertanggal 23 Juli 2010  
yang diterbitkan oleh TERGUGAT II atas nama TERGUGAT I;-----
4. Menghukum TERGUGAT I DAN TERGUGAT II untuk membayar  
seluruh biaya perkara.-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I dan  
Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 04 Oktober 2018 sebagai  
berikut : -----

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak gugatan  
Penggugat;-----

Halaman 45 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa menurut pasal 53 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah berdasarkan Undang-undang No.9 Tahun 2004, 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;-----

Bahwa *in casu* Penggugat merasa **kepentingannya** dirugikan dalam hal sebagai berikut:-----

*Bahwa dampak/kerugian yang dialami Pengugat dari diterbitkannya Keputusan TUN 1039/2010 adalah atas dasar Keputusan TUN 1039/2010 tersebut, Pemohon Keputusan TUN 1039/2010 membangun bangunan di atas tanah-tanah sekitar tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman yang menyebabkan:-----*

- i) Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman tertutup/terisolasi oleh seluruh bangunan yang dibangun oleh Pemohon Keputusan TUN 1039/2010 tanpa adanya akses jalan; dan-----*
- ii) Tidak adanya kejelasan batas tanah diantara tanah-tanah yang terdapat dalam Keputusan TUN 1039/2010 dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman;-----*

**Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan (Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039 Th.2010 tanggal 23 Juli 2010**

Halaman 46 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak berakibat tanah Penggugat tertutup tidak mendapat akses jalan:-----

Bahwa berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan tersebut penerima ijin: Jan Semesta (PT.Sultan Raja Baginda) diijinkan mendirikan bangunan diatas dan didalam batas-batas lahan yang menjadi haknya, dengan menentukan syarat-syarat tata bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang diatur dalam Keputusan Bupati Badung Nomor 638 Tahun 2003 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta, khususnya dalam hal ini menyangkut jarak bebas bangunan:-----

**Sempadan jalan :12.00 M** (standar: 12.00 M) -----

**Kiri/kanan :6.75/ 2.95 M** (standar: 2.00/2.00 M)-----

**Belakang :3.21 M** (standar: 3.00 M)-----

**Tinggi bangunan :15.00 M** (ketentuan: 15.00 M)-----

Bahwa sehingga dengan demikian tidak benar Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039/2010 mengakibatkan tanah Penggugat terisolasi dan tidak memiliki akses jalan;-----

Bahwa Penggugat mendalilkan mempunyai hak atas tanah Sertifikat Hak Milik No.1725 adalah berdasarkan **Akta Pengikatan Jual-Beli No.19 tanggal 6 Nopember 2017 dan Akta Kuasa No.9 tanggal 22 Juni 2018** (*vide: surat gugatan halaman 8 pada angka (3)*) pada saat mana bangunan berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan No.1039 Th. 2010 sudah ada/sudah berdiri (exist); jika akses jalan tanah Sertifikat Hak Milik No.1725 tertutup/terisolasi oleh keberadaan bangunan tersebut **mengapa Penggugat mau membeli tanah tersebut?**;-----

Bahwa tanah Penggugat (Sertifikat Hak Milik No.1725) tidak memiliki akses jalan **disebabkan oleh keberadaan tanah Sertifikat Hak Milik**

Halaman 47 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

## Disclaimer

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



No.1725 yang sedemikian rupa diantara tanah-tanah milik pihak-pihak lain terlepas dari ada atau tidak adanya bangunan yang didirikan berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan No. 1039/2010, **seandainya tidak ada bangunan tersebut apakah Penggugat mempunyai hak menggunakan tanah milik orang lain sebagai akses jalan ke tanah miliknya?**-----

Bahwa sesungguhnya persoalan tersebut adalah mengenai hak Servituut yang merupakan persoalan keperdataan;-----

Bahwa tidak benar dikeluarkannya Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039 Th.2010 tanggal 23 Juli 2010 berakibat tidak adanya kejelasan batas tanah diantara tanah-tanah yang terdapat dalam Keputusan TUN 1039/2010 dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 milik Penggugat;-----

Bahwa tanah yang diakui sebagai hak Pengugat adalah tanah yang telah terdaftar dan memiliki Sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1725, dimana batas-batasnya sudah jelas sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur yang bersangkutan; Sehingga jika ada perselisihan mengenai batas-batas tanah seyogianya merupakan sengketa pertanahan atau bahkan dapat digugat secara perdata, tidak ada sangkut-pautnya dengan Ijin Mendirikan Bangunan;-----

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka terbukti “kepentingan” Penggugat tidak ada hubungannya dengan diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039 Th. 2010; sehingga gugatan Penggugat haruslah ditolak;-----

3. Bahwa dari uraian di atas sudah terbukti bahwa “kepentingan” Penggugat tidak ada hubungannya dengan Ijin Mendirikan Bangunan No.1039 Th.2010 yang dikeluarkan oleh Tergugat II atas nama Tergugat I, atau dengan perkataan lain Penggugat tidak mempunyai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingan atas diterbitkannya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat; sehingga alasan-alasan Penggugat yang diuraikan dalam gugatannya tidak relevan untuk dapat membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan a quo;-----

Bahwa adapun alasan-alasan Penggugat menuntut pembatalan atas Ijin Mendirikan Bangunan No.1039 Th. 2010 karena bertentangan dengan peraturan perundang peraturan dan bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang disimpulkan menyangkut beberapa point sebagaimana diuraikan di bawah ini:-----

- **Bahwa Ijin Mendirikan Bangunan No.1039 Th.2010 diterbitkan tanpa adanya Perjanjian Tertulis antara pemegang hak atas tanah dengan pemilik bangunan;** dalil mana ditolak oleh Para Tergugat:-----

Bahwa permohonan Ijin Mendirikan Bangunan diajukan oleh : JAN SEMESTA, MBA. selaku Direktur PT.SULTAN RAJA BAGINDA;-----

Bahwa permohonan Ijin Mendirikan Bangunan tersebut diajukan diatas lahan sebagai berikut:-----

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 948/Seminyak, Surat Ukur tanggal 12-05-2009 No.00725/Seminyak/2009, luas 900 M2;-----
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 949/Seminyak, Surat Ukur tanggal 06-05-2009 No.00726/Seminyak/2009, luas 5150 M2;-----
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 950/Seminyak, Surat Ukur tanggal 06-05-2009 No.00728/Seminyak/2009, luas 2600 M2;-----
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 951/Seminyak, Surat Ukur tanggal 12-05-2009 No.00729/SEMINYAK/2009, luas 2000 M2;-----
- Serifikat-sertifikat Hak Milik tersebut di atas (huruf a s/d d) atas nama: 1. Amir Rasidin Datuk Basa, Bsc., 2. Dra.Evayanti Amir, 3. Hanoor Annisa Amir, 4. Amirza Harshad Amir, 5. Join Virgo

Halaman 49 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amir, 6. Emera Aisha Amir, 7. Anthia Jasmine (Anthia Jasmine Amir), 8. Jan Semesta, MBA., 9. Ariefadi Yandra Semesta (Ariefadi Yandra), 10. Ardiandra Achmadi Semesta (Ariandra Achmadi), 11. Ir.Jang Achir Judi, 12.Vanya Arthya Dewi, 13. Sari Deswati, 14. Reza Adriansyah, 15. Nurnadiah, 16. Armiyn Raymond, 17. Miranda Armijn, BA., 18. Messalina Armijn, HD, 19. Roland Armijn, 10. Jimmy Armijn, 21. Haji Rustam (Rustam Thamrin), 22. Elvira (Elvira Xenon), 23. Emilda Triana (Emilda Triana Xenon), 24. Yan Usman, 25. Sulastri, 26. Nidya Aini, 27.Riyan Dediano, 28. Yuris Aldi, 29 Afianissa Diandra Semesta,-----

- e. Sertifikat Hak Milik No.3548/Kuta, Gambar Situasi tanggal 20-03-1991 No.1665/1991, luas 1750 M2, atas nama Sharief Sutardjo berdasarkan Akta Jual-beli No.299/2009 tanggal 18 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Triska Damayanti, SH. PPAT di Kabupaten Badung dilakukan jual-beli antara Sharief Sutardjo kepada: 1. Amir Rasidin Datuk Basa, Bsc., 2. Dra.Evayanti Amir, 3. Hanoor Annisa Amir, 4. Amirza Harshad Amir, 5. Join Virgo Amir, 6. Emera Aisha Amir, 7. Anthia Jasmine (Anthia Jasmine Amir), 8. Jan Semesta, MBA., 9. Ariefadi Yandra Semesta (Ariefadi Yandra), 10. Ardiandra Achmadi Semesta (Ariandra Achmadi), 11. Ir.Jang Achir Judi, 12.Vanya Arthya Dewi, 13. Sari Deswati, 14. Reza Adriansyah, 15. Nurnadiah, 16. Armiyn Raymond, 17. Miranda Armijn, BA., 18. Messalina Armijn, HD, 19. Roland Armijn, 10. Jimmy Armijn, 21. Haji Rustam (Rustam Thamrin), 22. Elvira (Elvira Xenon), 23. Emilda Triana (Emilda Triana Xenon), 24. Yan Usman, 25.

Halaman 50 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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





Sulastri, 26. Nidya Aini, 27. Riyan Dediano, 28. Yuris Aldi, 29

Afianissa Diandra Semesta,-----

- f. Sertifikat Hak Milik No.1441/Kuta, Surat Ukur Sementara tanggal 11-05- 1984 No.529/1984/1985, luas 1750 M2, atas nama Sharief Sutardjo berdasarkan Akta Jual-beli No.300/2009 tanggal 18 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Triska Damayanti, SH. PPAT di Kabupaten Badung dilakukan jual-beli antara Sharief Sutardjo kepada: 1. Amir Rasidin Datuk Basa, Bsc., 2. Dra.Evayanti Amir, 3. Hanoor Annisa Amir, 4. Amirza Harshad Amir, 5. Join Virgo Amir, 6. Emera Aisha Amir, 7. Anthia Jasmine (Anthia Jasmine Amir), 8. Jan Semesta, MBA., 9. Ariefadi Yandra Semesta (Ariefadi Yandra), 10. Ariandra Achmadi Semesta (Ariandra Achmadi), 11. Ir.Jang Achir Judi, 12.Vanya Arthya Dewi, 13. Sari Deswati, 14. Reza Adriansyah, 15. Nurnadiah, 16. Armiyn Raymond, 17. Miranda Armijn, BA., 18. Messalina Armijn, HD, 19. Roland Armijn, 10. Jimmy Armijn, 21. Haji Rustam (Rustam Thamrin), 22. Elvira (Elvira Xenon), 23. Emilda Triana (Emilda Triana Xenon), 24. Yan Usman, 25. Sulastri, 26. Nidya Aini, 27. Riyan Dediano, 28. Yuris Aldi, 29 Afianissa Diandra Semesta,-----

- g. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.46/Seminyak, Surat Ukur tanggal 06-05-2009 No.0027/Seminyak/2009, luas 400 M2, atas nama PT.Sultan Rahja Baginda,-----

Bahwa 29 (dua puluh sembilan) orang sebagai **pemilik atas Sertifikat-sertifikat Hak Milik tersebut di atas, adalah Para Pemegang Saham PT.Sultan Raja Baginda** berdasarkan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT.Sultan Raja Baginda tertanggal 16



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2009 No.66 yang dibuat di hadapan Sutjipto, SH.M.Kn.,  
Notaris di Jakarta;-----

Bahwa dalam permohonan Ijin Mendirikan Bangunan *a quo* **tidak diperlukan adanya perjanjian pemanfaatan tanah** antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan, **sebab pemilik tanah pada dasarnya adalah sama dengan pemilik bangunan** (vide: Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-undang No.28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, penjelasan pasal 15 ayat (1));-----

Bahwa lagi pula **apa kepentingannya Penggugat mempersoalkan hal tersebut**, sebab **Penggugat bukan pemilik atas tanah-tanah yang diatasnya akan didirikan bangunan yang dimohonkan ijin tersebut**;-----

- **Bahwa Ijin Mendirikan Bangunan No.1039 Th.2010 tidak jelas mengenai pihak yang diberikan ijin**; dalil mana ditolak oleh Para Tergugat:-----

Bahwa yang mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan *a quo* adalah Jan Semesta, MBA., Direktur PT.Sultan Raja Baginda, untuk kepentingan PT.Sultan Raja Baginda, artinya pemilik bangunan adalah PT.Sultan Raja Baginda; untuk itu maka kepada Jan Semesta, MBA. Selaku Direktur diberikan Kuasa oleh Komisaris Utama dan Komisaris PT.Sultan Raja Baginda tertanggal 26 Januari 2010 untuk mengurus Ijin Mendirikan Bangunan;-----

Oleh karena itu maka dalam Ijin Mendirikan Bangunan No.1039 Th.2010 disebutkan ijin mendirikan bangunan diberikan kepada:-----  
JAN SEMESTA, MBA.-----  
(PT.SULTAN RAJA BAGINDA)-----

Halaman 52 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Jan Semesta, MBA.** adalah nama Pemohon, dan **PT.Sultan Raja Baginda** adalah pemilik bangunan; Adapun alamat yang tercantum adalah alamat pemohon sesuai dengan KTP yang dilampirkan pada waktu mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan;-----

- **Bahwa tidak adanya surat pernyataan penyanding tanah tetangga atas nama Andy Lukman;** dalil mana ditolak oleh Para Tergugat;-----

Bahwa baik menurut Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-undang No.28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan, maupun Peraturan Daerah Propinsi Bali No.4/PD/DPRD/1974 tentang Bangun-Bangunan, **tidak disyaratkan adanya Surat Pernyataan Penyanding didalam permohonan Ijin Mendirikan Bangunan;** terlebih lagi **penyanding merupakan tanah kosong** dan rencana bangunan telah **memenuhi jarak bebas bangunan atau sempadan** sesuai dengan peraturan yang berlaku; Namun demikian dalam permohonan ijin mendirikan bangunan *a quo* pemohon telah melampirkan Surat Pernyataan Penyanding tertanggal 6 Juni 2009 yang dibuat oleh Pemohon dengan maksud jika rencana pembangunan kurang dari garis sempadan; Surat pernyataan mana diketahui dan dibenarkan oleh Lurah/Perbekel Seminyak, Kelian Dinas Seminyak dan Camat Kuta; sehingga Tergugat tidak mempunyai kewajiban untuk menguji kebenaran materiil surat pernyataan penyanding tersebut;-----

Halaman 53 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



Bahwa sehingga **ketiadaan surat pernyataan penyangding atas nama Andy Lukman tidak benar berakibat batalnya Ijin Mendirikan Bangunan No.1039 Th.2010;**-----

- **Bahwa tentang Sertifikat Hak Milik No.949 tanggal 18 Mei 2009 dalam Surat Ukur disebutkan batas sebelah selatan adalah Gang Melasti II yang mana menurut Penggugat tidak terdapat Gang Melasti II pada sekitar areal tanah-tanah yang dimohonkan Ijin Mendirikan Bangunan;** dalil mana ditolak oleh Para Tergugat;-----

Bahwa **alasan tersebut tidak menyebabkan batalnya Ijin Mendirikan Bangunan No.1039 Tahun 2010;**-----

Bahwa **kenyataan letak tanah Sertifikat Hak Milik No.949/Seminyak yang merupakan sebagian dari lahan yang dimohonkan Ijin Mendirikan Bangunan – batas sebelah selatan adalah Jalan,** mengapa jalan tersebut bernama Jalan Arjuna sedangkan dalam Surat Ukur disebutkan Gang Melasti II tentunya instansi yang menerbitkan Sertifikat yang bersangkutan yang dapat menjelaskannya;-----

4. **Bahwa berdasarkan atas segala hal yang telah diuraikan di atas, maka tidak terbukti Ijin Mendirikan Bangunan No.1039 Th.2010 tertanggal 23 Juli 2010 bertentangan dengan pertauran perundang-undangan dan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;**-----

Maka oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar memutuskan:-----

- **Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;**-----
- **Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;**-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada persidangan hari Kamis tanggal 4 Oktober 2018 pemohon intervensi yakni Jan Semesta, MBA (PT. Sultan Raja Baginda) yang diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Antarwiry Jaya, SH. telah mengajukan permohonan secara tertulis tertanggal 4 Oktober 2018 yang diserahkan kepada Majelis Hakim pada persidangan tanggal 4 Oktober 2018 untuk masuk sebagai pihak Intervensi;-----

Menimbang, bahwa atas permohonan Intervensi tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar telah mengambil sikap dan menjatuhkan putusan sela Nomor : 16/G/2018/PTUN.DPS pada tanggal 10 Oktober 2018 yang pada pokoknya mengabulkan permohonan Intervensi dari Jan Semesta, MBA (PT. Sultan Raja Baginda) dan didudukkan sebagai pihak Tergugat II Intervensi;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban yang berisi eksepsi dan pokok sengketa, tertanggal 18 Oktober 2018 sebagai berikut :-----

## I. DALAM EKSEPSI-----

1. Bahwa **Tergugat II Intervensi** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil **Penggugat** kecuali yang diakui secara tegas dan nyata untuk kepentingan **Tergugat II Intervensi**;-----

## 2. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING); -----

2.1. Bahwa **Penggugat** dalam gugatannya halaman 7 huruf C,

menyatakan bahwa:-----

- *PENGGUGAT merupakan pemegang hak dan kewajiban atas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 6 November 2017 yang dibuat dihadapan Wiwik Condro, Notaris di Jakarta*

Halaman 55 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, antara PENGGUGAT dengan Tuan Andy Lukman;-----

- PENGGUGAT merupakan Penerima Kuasa Khusus atas tanah Sertifikat Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman dari Andy Lukman beserta isteri, berdasarkan Akta Kuasa Nomor 9 tanggal 22 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Wiwik Condro, Notaris di Jakarta Barat;-----

2.2. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 26 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu **setiap perbuatan yang dimaksud memindahkan hak milik atas tanah** diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sehubungan dengan hal tersebut, pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan:--

*"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan 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.-----"*

2.3. Bahwa dari ketentuan pasal 19 UUPA jo Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 1320 KUH Perdata, maka **setiap peralihan hak atas tanah MUTLAK** dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa AKTA yang harus dibuat dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).-----

2.4. Bahwa dalam perkara *a quo*, Pengikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 6 November 2017 yang dibuat dihadapan Wiwik Condro, Notaris di Jakarta Barat, antara **Penggugat** dengan

Halaman 56 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tuan Andy Lukman **TIDAK** dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa Akta yang dibuat di hadapan PPAT, sehingga secara yuridis status kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 masih ada pada Andy Lukman, dan BELUM menjadi milik PT Titisan Pusaka Sakti atau **Penggugat**, oleh karenanya **Penggugat** belum atau **BUKAN** merupakan pemegang hak dan kewajiban atas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman;-----

2.5 Bahwa mengenai adanya **Akta Kuasa Nomor 9 tanggal 22 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Wiwik Condro, Notaris di Jakarta Barat, dari Andy Lukman dan Isteri kepada Penggugat justru semakin membuktikan bahwa tindakan Penggugat semata-mata adalah mewakili kepentingan Andy Lukman, dan bukan bertindak untuk dan atas nama PT Titisan Pusaka Sakti;**-----

2.6. Bahwa selain dari itu, ternyata atas tanah Sertifikat Hak Milik No.1725 / Kel. Kuta atas nama Andy Lukman, **Penggugat** telah pernah membuat Perikatan Jual Beli dengan Andy Lukman pada tanggal 23 Desember 2008, hal mana diketahui berdasarkan **keterangan pada halaman 2 butir 3 SALINAN KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BALI NOMOR 0077/ PBT/BPN.51/V/2015 TENTANG PENCABUTAN SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG NOMOR SK.21/HGB/BH.S/ PERTANAHAN/BD/1996 TANGGAL 2 DESEMBER 1996 SERTA PEMBATALAN HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 266**

Halaman 57 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



/KELURAHAN KUTA, LUAS 5.100 M2 ATAS NAMA PT ARIO  
LEGIAN COTTAGE YANG TUMPANG TINDIH DENGAN  
TANAH HAK MILIK NOMOR 1725/KELURAHAN KUTA 5.100  
M2 ATAS NAMA ANDY LUKMAN, TANAH YANG TERLETAK  
DI KELURAHAN KUTA, KECAMATAN KUTA, KABUPATEN  
BADUNG, PROVINSI BALI (SEKARANG INI BERADA DI  
WILAYAH ADMINISTRASI KELURAHAN SEMINYAK,  
KECAMATAN KUTA, KABUPATEN BADUNG, PROVINSI  
BALI) KARENA TERDAPAT CACAT HUKUM ADMINISTRASI  
DALAM PENERBITANNYA yang berbunyi sebagai berikut:--

“Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 /  
Kelurahan Kuta luas 5.100 M2 atas nama Andy Lukman  
telah diadakan perikatan jual beli antara Andy  
Lukman dan PT Titisan Pusaka Sakti selaku Pembeli  
dan telah dibayar lunas harga tanahnya sesuai Akta  
Perikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember  
2008 yang dibuat dihadapan Martha Tiurma Ida  
Hutapea, SH., Notaris di Jakarta,” (Bukti T-II Intervensi

- 1);-----

2.7. Bahwa, artinya Andy Lukman dengan **Penggugat** telah  
melakukan Pengikatan Jual Beli atas tanah Sertifikat Hak Milik  
No. 1725 / Kel. Kuta hingga 2 (dua) kali yakni:-----

- **Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23  
Desember 2008** yang dibuat dihadapan Martha  
Tiurma Ida Hutapea, SH., Notaris di Jakarta, dan
- **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 6  
November 2017** yang dibuat dihadapan Wiwik  
Condro, Notaris di Jakarta Barat;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tanpa diketahui apa yang melatar-belakanginya dibuatnya Pengikatan Jual Beli atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 1725 /Ke Kuta atas nama Andy Lukman, hingga 2 (dua) kali. Yang menjadi pertanyaan adalah mengapa atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 1725 / Kel Kuta tersebut tidak segera dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan PPAT;-----

2.8. Bahwa hal ini semakin membuktikan ketidakjelasan status dari **Penggugat** dalam perkara *a quo*, apakah Penggugat ini nantinya secara yuridis **akan menjadi pemilik yang sah berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT, ataupun memang selamanya tanah Sertifikat Hak Milik No. 1725 Kel. Kuta dimaksud ingin tetap dipertahankan atas nama Andy Lukman ?** Dengan tidak atau belum diadakannya Akta Jual Beli atas tanah Sertifikat Hak Mllik No. 1725 / Kel. Kuta Atas nama Andy Lukman dihadapan PPAT, maka **Penggugat** BELUM atau **BUKAN** merupakan pemegang hak dan kewajiban atas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman, sehingga secara yuridis **Penggugat** bukanlah termasuk badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan;-----

2.9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan mengacu pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang No.9 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, dapat dipastikan bahwa **Penggugat** bukanlah termasuk orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan, sehingga **Penggugat** tidak mempunyai kedudukan hukum

Halaman 59 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

### Disclaimer

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



(*legal standing*) dalam perkara *a quo* , oleh karenanya Gugatan  
**Penggugat** harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet  
ontvaankelijke verklaard*);-----

**3. EKSEPSI KOMPETENSI MUTLAK (ABSOLUTE COMPETENTIE);--**

3.1. Bahwa **Penggugat** dalam gugatannya halaman 3 menyatakan  
bahwa Obyek Gugatan dalam perkara *a quo* adalah:-----

**Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039 Tahun 2010**  
**atas nama Jan Semesta (PT Sultan Raja Baginda)**  
**tertanggal 23 Juli 2010 yang diterbitkan oleh Dinas**  
**Cipta Karya Kabupaten Badung, atas nama Bupati**  
**Badung** (selanjutnya disebut "**Keputusan TUN**  
**1039/2010**").-----

3.2. Bahwa selanjutnya **Penggugat** dalam gugatannya halaman 12  
menyatakan dampak/kerugian yang dialami oleh **Penggugat**  
dari diterbitkannya Keputusan TUN 1039/2010 adalah, **atas**  
**dasar Keputusan TUN 1039/2010 tersebut, Pemohon**  
**Keputusan TUN 1039/2010 membangun bangunan diatas**  
**tanah-tanah sekitar tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725**  
**tahun 1986 atas nama Andy Lukman yang menyebabkan:---**

- (i) Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas  
nama Andy Lukman **tertutup/terisolasi** oleh seluruh  
bangunan yang dibangun oleh Pemohon Keputusan  
TUN 1039/2010 **tanpa adanya akses jalan**; dan-----
- (ii) Tidak **adanya kejelasan batas tanah** diantara tanah-  
tanah yang terdapat dalam Keputusan TUN 1039/2010  
dengan tanah **Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun**  
**1986 atas nama Andy Lukman**;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.3. Bahwa mencermati hal tersebut di atas, sesungguhnya yang dipermasalahkan **Penggugat** mengenai :-----

(i) **Tidak adanya akses jalan** menuju tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman dan-----

(ii) **Tidak adanya kejelasan batas tanah** antara **Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman** dengan tanah-tanah sertifikat milik para pemegang saham **Tergugat II Intervensi** dan **milik Tergugat II Intervensi** sebagaimana terdapat dalam Keputusan TUN 1039/2010 **BUKAN** tergolong **sengketa Administrasi/Tata Usaha Negara** melainkan merupakan **sengketa keperdataan** sebab:---

(a) Ada atau tidak ada Keputusan TUN 1039/2010, atau apabila **Tergugat II Intervensi** tidak membangun bangunan di atas tanah miliknya **Tergugat II Intervensi** sendiri (*quad non*), **Penggugat** tetap saja tidak dapat memiliki hak untuk menggunakan tanah milik **Tergugat II Intervensi** sebagai akses jalan ke tanah milik tanah Sertifikat Hak Milik No 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman;-----

(b) Dalam hal **Penggugat** menginginkan adanya akses jalan menuju Tanah Hak Milik No. 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman, maka permasalahan demikian merupakan permasalahan hak **Servituut** atau **erfdienstbaarheid** sebagaimana diatur dalam pasal 674 sampai dengan 710 KUH Perdata, dimana penyelesaian perselisihannya harus dilakukan melalui

Halaman 61 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

### Disclaimer

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



pengadilan umum **bukan** melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

- (c) Baik tanah-tanah sertifikat yang terdapat dalam Keputusan TUN 1039/2010 maupun tanah Sertifikat Hak Milik No. 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman, masing-masing sudah memiliki batas-batas yang jelas sebagaimana tertuang dalam Surat Ukur atau pada Gambar Situasi pada masing-masing sertifikat tanah dimaksud. Sehingga dalam hal terjadi perselisihan mengenai batas-batas tanah maka penyelesaiannya pun harus dilakukan secara perdata yakni melalui pengadilan umum, dan **bukan** melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.-----

- 3.4. Bahwa dikaitkan dengan Pasal 2 huruf a dan Pasal 47 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang No.9 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, dan Pasal 1365 KUH Perdata, secara normatif **pokok permasalahan dari gugatan ini adalah sengketa hak**, sehingga perkara ini bukan tergolong sengketa Administrasi/Tata Usaha Negara melainkan sengketa keperdataan, walaupun di dalam petitum surat gugatan, pihak **Penggugat** memohon Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar untuk menyatakan batal atau tidak sah Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039 tahun 2010 atas nama Jan Semesta, MBA., (PT Sultan Raja Baginda) tertanggal 23 Juli 2010 yang diterbitkan oleh **Tergugat II** atas nama **Tergugat I**;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.5. Bahwa, terkait uraian di atas, secara yuridis kewenangan memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* ada pada peradilan umum, mengingat perkara *a quo* adalah sengketa kepemilikan bukan sengketa administrasi maka menjadi kewenangan absolut dari peradilan umum bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

3.6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 77 ayat 1 Undang-Undang No.5 tahun 1986 dijelaskan bahwa eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan, apabila Hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan. Oleh karena dalam hal ini **Tergugat II Intervensi** mengajukan eksepsi tentang kewenangan absolut, dengan demikian sudah menjadi kewajiban Hakim untuk terlebih dahulu memeriksa, memutus dan menyelesaikan apakah sengketa *a quo* menjadi kewenangannya, dengan perkataan lain Majelis Hakim harus mengambil keputusan terlebih dahulu tentang kewenangan absolut yang diajukan **Tergugat II Intervensi**;-----

## 4. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN OBJECTO*;-----

4.1. Bahwa **Penggugat** dalam gugatannya halaman 3 menyatakan secara jelas bahwa keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Obyek Gugatan adalah **Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039 Tahun 2010 atas nama Jan Semesta MBA (PT Sultan Raja Baginda)** tertanggal 23 Juli 2010 yang diterbitkan oleh Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung atas

Halaman 63 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

### Disclaimer

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



nama **Bupati Badung**. (selanjutnya disebut "**Keputusan TUN 1039/2010**") Padahal senyatanya, dampak kerugian yang dialami **Penggugat** yakni:-----

- (i) **Tertutup/terisolasinya** Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman **sehingga tidak memiliki akses jalan**; serta -----
- (ii) Tidak **adanya kejelasan batas tanah** diantara tanah-tanah yang terdapat dalam Keputusan TUN 1039/2010 dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman;-----

**sama sekali bukan disebabkan oleh terbitnya Keputusan TUN 1039/2010**;-----

4.2. Bahwa, terbitnya Keputusan TUN 1039/2010 semata-mata merupakan pemberian izin kepada Jan Semesta (PT Sultan Raja Baginda) untuk mendirikan bangunan **di atas dan di dalam batas-batas lahan yang menjadi hak dari Tergugat II Intervensi** sendiri dengan syarat-syarat tata bangunan sesuai dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Keputusan Bupati Badung Nomor 638 Tahun 2003 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta, khususnya dalam hal yang menyangkut jarak bebas bangunan:-----

- Sempadan Jalan : 12.00 M (standar: 12.00 M)-----
- Kiri/kanan : 6.75/2.95 M (standar : 2.00/2.00M)
- Belakang : 3.21 M (standar: 3.00 M)-----
- Tinggi Bangunan : 15.00 M (ketentuan: 15.00 M)-----

4.3. Bahwa dari fakta yang dikemukakan tersebut di atas, nyata dan jelas bahwa **gugatan Penggugat Error in Objecto**, karena telah terbukti bahwa "**kepentingan**" **Penggugat sama sekali**



tidak ada hubungannya dengan obyek gugatan berupa Ijin  
Mendirikan Bangunan No. 1039 tahun 2010 yang dikeluarkan  
oleh **Tergugat II** atas nama **Tergugat I**, atau dengan perkataan  
lain **Penggugat** tidak memiliki kepentingan atas diterbitkannya  
Keputusan TUN yang digugat;-----

4.4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, cukup beralasan  
kiranya bagi Majelis Hakim yang memeriksa sengketa *a quo*  
untuk menyatakan menolak gugatan **Penggugat** atau setidaknya  
tidaknya menyatakan gugatan **Penggugat** Tidak Dapat  
Diterima (*Niet Ontvaankelijke Verklaard*);-----

5. **EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA**;-----

5.1. Bahwa permohonan gugatan **Penggugat** telah melewati  
tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari sehingga sudah tidak  
memenuhi tenggang waktu sebagaimana diatur dalam  
ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986  
*juncto* Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-  
Undang No. 51 Tahun 2009 yang berbunyi sebagai berikut:-----  
*“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu  
Sembilan Puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau  
diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha  
Negara”*;-----

5.2. Bahwa dengan dipangnya Papan Pengumuman Izin  
Mendirikan Bangunan Nomor 1039 tahun 2010 di pintu masuk  
depan hotel yang sedang dibangun **sejak tahun 2010 hingga  
sekarang**, maka sudah dapat dipastikan bahwa **Penggugat**  
mengetahui adanya Keputusan TUN 1039/2010 sejak tahun  
2010, karena **semua orang yang melewati tanah-tanah milik  
Tergugat II Intervensi**, termasuk Andy Lukman maupun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Penggugat** pasti dan sepatutnya telah melihat dan mengetahui Papan Pengumuman Keputusan TUN 1039 / 2010 tersebut dan proses pembangunan gedungnya (**Bukti T-II Intervensi - 2**);-----

5.3. Bahwa dalil **Penggugat** yang menyatakan bahwa **Penggugat** baru mengetahui adanya Keputusan TUN 1039/2010 pada tanggal 5 Juli 2018 yakni **sejak Penggugat** menerima Surat Nomor 86/VII/Kel. Seminyak dari Lurah Seminyak, adalah dalil yang sangat mengada-ada karena Papan Pengumuman mengenai Izin Mendirikan Bangunan Nomor 1039 tahun 2010 telah terpasang dan terpampang secara jelas di muka gedung jauh hari sebelum tanggal 5 Juli 2018;-----

5.4. Bahwa disamping itu, ternyata **pada tanggal 26 April 2018**, Servanda Law Office, selaku kuasa dari **Penggugat**, telah pernah mengirim surat kepada Tergugat II Intervensi yakni:-----

(i) No. Ref : 55 /SRV-LIT/IV/18 Hal : Somasi I (**Bukti T-II Intervensi - 3**); dan -----

(ii) No. Ref: 56 /SRV-LIT/IV/18 Hal: Undangan Klarifikasi (**Bukti T-II Intervensi - 4**);-----

yang pada intinya **Penggugat** merasa keberatan dengan :-----

- a) rencana pemagaran terhadap tanah milik PT Sultan Raja Baginda yang berbatasan dengan tanah yang berada dalam penguasaan **Penggugat**;-----
- b) rencana pengukuran tanah oleh pihak **Tergugat II Intervensi**;-----

5.5. Bahwa adanya surat-surat ini dari **Penggugat**, sudah semakin membuktikan lagi bahwa sesungguhnya **Penggugat** sudah mengetahui dan melihat secara jelas adanya Papan

Halaman 66 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengumuman Ijin Mendirikan Bangunan No. 1039 Tahun 2010 serta adanya proses pembangunan secara fisik yang dilakukan oleh **Tergugat II Intervensi** jauh hari sebelum tanggal 5 Juli 2018. Artinya, bila dihitung dari mulai tanggal 26 April 2018 hingga saat diajukannya dan didaftarkannya gugatan *a quo* oleh **Penggugat** pada tanggal 3 Agustus 2018, maka jangka waktu 90 hari sebagaimana ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomer 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sudah terlewati atau daluwarsa;-----

- 5.6. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka pengajuan dan pendaftaran **gugatan Penggugat telah tidak memenuhi jangka waktu 90 hari sebagaimana ditentukan berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomer 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara**, oleh karenanya gugatan **Penggugat** harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (N.O);-----

## 6. **EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**;-----

- 6.1. Bahwa sesungguhnya dampak kerugian yang dialami oleh **Penggugat** berupa tertutup/terisolasinya tanah Sertifikat Hak Milik No. 1725/Kel. Kuta atas nama Andy Lukman tanpa adanya akses jalan, maupun Tidak adanya kejelasan batas tanah-tanah yang terdapat dalam Keputusan TUN 1039/2010 dengan Sertifikat Hak Milik No. 1725/Kel Kuta atas nama Andy Lukman, bukan disebabkan oleh adanya Keputusan TUN 1039/2010, melainkan merupakan permasalahan hak atas tanah khususnya mengenai batas-batas tanah sebagaimana Surat Ukur atau Gambar Situasi

Halaman 67 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanah-tanah sertifikat yang ada pada Keputusan TUN 1039/2010 dan Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1725 / Kel Kuta atas nama Andy Lukman yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Badung;-----

6.2. Bahwa, semestinya Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai pihak yang mengetahui mengenai batas tanah-tanah sesuai Surat Ukur pada Sertifikat yang ada pada Keputusan TUN maupun batas-batas tanah sesuai Surat Ukur yang ada pada Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 / Kel. Kuta atas nama Andy Lukman, **ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo**, karena BPN cq Kantor Pertanahan Kabupaten Badung mempunyai urgensi untuk membuktikan mengenai batas-batas tanah sesuai surat ukur pada masing-masing Sertifikat yang terdapat pada Keputusan TUN 1039/2010, maupun pada Sertifikat Hak Milik No. 1725/Kel.Kuta atas nama Andy Lukman;-----

6.3. Bahwa oleh karena gugatan **Penggugat** kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka sudah seyogyanyalah gugatan **Penggugat** ditolak atau setidaknya-didaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvaankelijke Verklaard*);-----

## II. DALAM POKOK PERKARA

7. Mohon apa yang telah **Tergugat II Intervensi** kemukakan dalam eksepsi, dianggap merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;-----
8. Bahwa **Tergugat II Intervensi** menolak seluruh dalil-dalil **Penggugat** kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan **Tergugat II Intervensi**;-----

Halaman 68 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9 Bahwa yang menjadi obyek gugatan sebagaimana diuraikan oleh **Penggugat** baik pada posita maupun petitumnya adalah Ijin Mendirikan Bangunan No. 1039 Tahun 2010 atas nama Jan Semesta (PT Sultan Raja Baginda) tertanggal 23 Juli 2010 yang diterbitkan oleh Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung atas nama Bupati Badung;-----
10. Bahwa **Tergugat II Intervensi** menolak dengan tegas dalil **Penggugat** yang menyatakan bahwa :-----

*"Keputusan TUN 1039/2010 diterbitkan tanpa adanya Perjanjian Tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan yang memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah."*-----

11. Bahwa adapun alasan penolakan **Tergugat II Intervensi** sebagai berikut:-----

11.1. Bahwa permohonan Keputusan TUN 1039/2010 diajukan oleh Jan Semesta MBA selaku Direktur Utama PT SULTAN RAJA BAGINDA;-----

11.2. Bahwa permohonan Keputusan TUN 1039/2010 diajukan diatas lahan atau tanah-tanah sebagaimana diuraikan lebih lanjut pada:-----

- a. **Sertifikat Hak Milik Nomor 948/Seminyak, Surat Ukur tanggal 12-05-2009 No. 00725/Seminyak/2009, luas 900 M2;**-----
- b. **Sertifikat Hak Milik Nomor 949/Seminyak, Surat Ukur tanggal 06-05-2009 No. 00726/Seminyak/2009, luas 5150 M2;**-----



c. **Sertifikat Hak Milik Nomor 950/Seminyak, Surat Ukur tanggal 06-05-2009 No. 00728/Seminyak/2009, luas 2600 M2;**-----

d. **Sertifikat Hak Milik Nomor 951/Seminyak, Surat Ukur tanggal 12-05-2009 No. 00729/Seminyak/2009, luas 2000 M2;**-----

Ke empat Sertifikat Hak Milik tersebut terdaftar atas nama: 1. Amir Rasidin Datuk Basa,Bsc., 2. Dra. Evayanti Amir, 3. Hanoor Annisa Amir, 4. Amirza Harshad Amir, 5. Join Virgo Amir, 6. Emera Aisha Amir, 7. Anthia Jasmine (Anthia Jasmine Amir), 8. Jan Semesta,MBA. 9. Ariefadi Yandra Semesta (Ariefadi Yandra),10. Ardiandra Achmadi Semesta (Ardiandra Achmadi), 11. Ir Jang Achir Judi, 12. Vanya Arthya Dewi, 13. Sari Deswati, 14. Reza Adriansyah, 15. Nurnadiaz, 16. Armijn Raymond, 17. Miranda Armijn, 18. Messalina Armijn, HD, 19. Roland Armijn, 20. Jimmy Armijn, 21. Haji Rustam (Rustam Thamrin), 21. Elvira (Elvira Xenon), 23. Emilda Triana (Emilda Triana Xenon), 24. Yan Usman, 25. Sulastri, 26. Nidya Aini, 27, Riyan Dediano, 28. Yuris Aldi, 29. Afianissa Diandra Semesta;-----

e. **Sertifikat Hak Milik No. 3548/Kuta, Gambar Situasi tanggal 20-03-1991 No. 1665/1991, luas 1750 M2,** atas nama Sharief Sutardjo berdasarkan Akta Jual Beli No. 299/2009 tanggal 18 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Triska Damayanti, SH., PPAT di Kabupaten Badung, oleh dan antara Sharief Sutardjo selaku Penjual dengan 1. Amir Rasidin Datuk Basa,Bsc., 2. Dra. Evayanti Amir,



3. Hanoor Annisa Amir, 4. Amirza Harshad Amir, 5. Join Virgo Amir, 6. Emera Aisha Amir, 7. Anthia Jasmine (Anthia Jasmine Amir), 8. Jan Semesta, MBA. 9. Ariefadi Yandra Semesta (Ariefadi Yandra), 10. Ardiandra Achmadi Semesta (Ardiandra Achmadi), 11. Ir Jang Achir Judi, 12. Vanya Arthya Dewi, 13. Sari Deswati, 14. Reza Adriansyah, 15. Nurnadiaz, 16. Armijn Raymond, 17. Miranda Armijn, 18. Messalina Armijn, HD, 19. Roland Armijn, 20. Jimmy Armijn, 21. Haji Rustam (Rustam Thamrin), 21. Elvira (Elvira Xenon), 23. Emilda Triana (Emilda Triana Xenon), 24. Yan Usman, 25. Sulastri, 26. Nidya Aini, 27. Riyan Dediano, 28. Yuris Aldi, 29. Afianissa Diandra Semesta, selaku Pembeli;-----
- f. **Sertifikat Hak Milik No. 1441 / Kuta, Surat Ukur Sementara tanggal 11-05-1984 No. 529/1984/1985, luas 1750 M2**, atas nama Sharief Sutardjo berdasarkan Akta Jual Beli No. 300/2009 tanggal 18 Mei 2009 yang dibuat di hadapan Triska Damayanti, SH., PPAT di Kabupaten Badung, oleh dan antara Sharief Sutardjo selaku Penjual dengan Sharief Sutardjo selaku Penjual dengan 1. Amir Rasidin Datuk Basa, Bsc., 2. Dra. Evayanti Amir, 3. Hanoor Annisa Amir, 4. Amirza Harshad Amir, 5. Join Virgo Amir, 6. Emera Aisha Amir, 7. Anthia Jasmine (Anthia Jasmine Amir), 8. Jan Semesta, MBA. 9. Ariefadi Yandra Semesta (Ariefadi Yandra), 10. Ardiandra Achmadi Semesta (Ardiandra Achmadi), 11. Ir Jang Achir Judi, 12. Vanya Arthya Dewi, 13. Sari Deswati, 14. Reza Adriansyah, 15. Nurnadiaz,



16. Armijn Raymond, 17. Miranda Armijn, 18. Messalina Armijn, HD, 19. Roland Armijn, 20. Jimmy Armijn, 21. Haji Rustam (Rustam Thamrin), 21. Elvira (Elvira Xenon), 23. Emilda Triana (Emilda Triana Xenon), 24. Yan Usman, 25. Sulastri, 26. Nidya Aini, 27. Riyan Dediano, 28. Yuris Aldi, 29. Afianissa Diandra Semesta, selaku Pembeli;-----

g. **Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 46 / Seminyak, Surat Ukur tanggal 06-05-2009 No. 0027 / Seminyak / 2009, luas 400 M2**, terdaftar atas nama PT Sultan Raja Baginda;-----

11.3. Bahwa ke 29 orang pemilik Sertifikat - Sertifikat Hak Milik tersebut adalah para pemegang saham **PT Sultan Raja Baginda** berdasarkan Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Sultan Raja Baginda tertanggal 16 Maret 2009 No. 66 yang dibuat dihadapan Sutjipto, SH., M.Kn, Notaris di Jakarta. (**Bukti T-II Intervensi- 5**);-----

11.4. Bahwa oleh karena pada dasarnya Pemilik Tanah Sertifikat-Sertifikat Hak Milik tersebut adalah sama dengan pemilik bangunan, maka **Perjanjian Pemanfaatan Tanah antara pemilik tanah dengan pemilik bangunan tidak diperlukan lagi**. (vide: Penjelasan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung);-----

12. Bahwa **Tergugat II Intervensi** menolak dengan tegas dalil **Penggugat** yang menyatakan bahwa :-----

*“terdapat ketidakjelasan mengenai pihak yang diberikan Izin Mendirikan Bangunan No. 1039 Tahun 2010 oleh Tergugat II*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Tergugat I karena adanya dua nama yaitu i) Yan Semesta, MBA dan ii) PT Sultan Raja Baginda. Hal ini terkait dengan alamat yang tercantum dalam KEPUTUSAN TUN 1039 /2010. Ketidakjelasan mengenai pihak yang ditujukan oleh KEPUTUSAN TUN 1039/2010 merupakan cacat hukum dari KEPUTUSAN TUN 1039/2010”;-----

13. Bahwa adapun alasan penolakan **Tergugat II Intervensi** sebagai berikut:-----

13.1. Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan No. 1039 Tahun 2010 diajukan oleh Jan Semesta, MBA, selaku Direktur PT Sultan Raja Baginda untuk dan atas kepentingan PT Sultan Raja Baginda. Hal ini berarti bahwa Pemilik Bangunan adalah PT Sultan Raja Baginda;-----

13.2. Selaku Direktur PT Sultan Raja Baginda, Jan Semesta MBA telah diberi kuasa oleh Komisaris Utama dan Komisaris PT Sultan Raja Baginda berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 26 Januari 2010 untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan. **(Bukti T-II Intervensi-6)**. Oleh karenanya maka dalam Ijin Mendirikan Bangunan No. 1039 Tahun 2010 disebutkan Ijin Mendirikan Bangunan diberikan kepada JAN SEMESTA, MBA (PT SULTAN RAJA BAGINDA);-----

13.3. JAN SEMESTA MBA adalah nama Pemohon, sedangkan PT SULTAN RAJA BAGINDA adalah Pemilik Bangunan. Perihal alamat yang tercantum adalah alamat sesuai dengan KTP yang dilampirkan saat mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan.-----

14. Bahwa **Tergugat III Intervensi** menolak dengan tegas dalil **Penggugat** yang menyatakan bahwa:

Halaman 73 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*"KEPUTUSAN TUN 1039/2010 diterbitkan tanpa surat penyangding dari tanah tetangga yaitu pemilik tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman";---*

15. Bahwa adapun alasan penolakan **Tergugat II Intervensi** sebagai berikut :-----

15.1. Baik menurut PP No. 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan, maupun Peraturan Daerah Propinsi Bali No. 4/PD/DPRD/1974 tentang Bangunan-Bangunan, tidak disyaratkan adanya Surat Pernyataan Penyangding di dalam Permohonan Izin Mendirikan Bangunan. Apalagi penyangdingnya merupakan tanah kosong dan rencana bangunan telah memenuhi jarak bebas bangunan atau sempadan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;-----

15.2. Adanya Surat Pernyataan Penyangding tertanggal 6 Juni 2009 yang **Tergugat II Intervensi** lampirkan dalam Surat Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan dimaksudkan apabila rencana pembangunan kurang dari garis sempadan. Surat Pernyataan Penyangding tersebut juga diketahui dan dibenarkan oleh Lurah/Perbekel Seminyak, Kelian Dinas Seminyak dan Camat Kuta;-----

15.3. Dengan mendasarkan pada **SALINAN KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BALI NOMOR 0077 / PBT / BPN.51 / V / 2015 TENTANG PENCABUTAN SURAT KEPUTUSAN KEPALA**

Halaman 74 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG NOMOR SK.21 / HGB / BH.S / PERTANAHAN / BD/1996 TANGGAL 2 DESEMBER 1996 SERTA PEMBATALAN HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 266 / KELURAHAN KUTA, LUAS 5.100 M2 ATAS NAMA PT ARIO LEGIAN COTTAGE YANG TUMPANG TINDIH DENGAN TANAH HAK MILIK NOMOR 1725/KELURAHAN KUTA 5.100 M2 ATAS NAMA ANDY LUKMAN, TANAH YANG TERLETAK DI KELURAHAN KUTA, KECAMATAN KUTA, KABUPATEN BADUNG, PROVINSI BALI (SEKARANG INI BERADA DI WILAYAH ADMINISTRASI KELURAHAN SEMINYAK, KECAMATAN KUTA, KABUPATEN BADUNG, PROVINSI BALI) KARENA TERDAPAT CACAT HUKUM ADMINISTRASI DALAM PENERBITANNYA. tertanggal 26 Mei 2015, (Bukti T-II Intervensi-1) sudah cukup membuktikan bahwa pada saat Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan, tanah yang saat ini diaku sebagai milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik 1725/Kel.Kuta atas nama Andy Lukman, masih berupa tanah kosong yang dikuasai oleh PT Ario Legian Cottage berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 266 / Kel. Kuta terdaftar atas nama PT Ario Legian Cottage.-----

16. Bahwa oleh karenanya, adalah keliru dan tidak benar bahwa ketiadaan Surat Pernyataan Penyanding atas nama Andy Lukman berakibat batalnya Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039 Tahun 2010.-----
17. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan bahwa "Gang Melasti II berdasarkan

Halaman 75 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



*peta pada surat ukur tidak terdapat pada sekitar area tanah-tanah yang dimohonkan Keputusan TUN 1039/2010.”-----*

18. Bahwa adapun alasan penolakan **Tergugat II Intervensi**, karena secara nyataletak tanah Sertifikat Hak Milik No. 949/Kel Seminyak - yang sebagian merupakan lahan yang dimohonkan Ijin Mendirikan Bangunan - batas sebelah Selatan adalah Jalan. Adapun kenapa jalan tersebut bernama Jalan Arjuna sedangkan dalam Surat Ukur disebut sebagai Gang Melasti II, tentunya instansi yang menerbitkan Sertifikat yang bersangkutan-lah yang dapat menjelaskannya.-----

Berdasarkan uraian dan dasar hukum yang **Tergugat II Intervensi** sampaikan baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara yang telah senyata-nyata membantah dengan utuh berdasarkan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, maka mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan putusan sebagai berikut:-----

**DALAM EKSEPSI:** -----

1. Menerima eksepsi **Tergugat II Intervensi** untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan gugatan **Penggugat** tidak dapat diterima (*Niet Ontvaankelijke verklaard*).-----

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan tindakan **Tergugat II** atas nama **Tergugat I** menerbitkan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039 Tahun 2010 adalah sah menurut hukum;-----
3. Membebaskan biaya perkara kepada **Penggugat**;-----

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Replik pada tanggal 5 November 2018 yang pada pokoknya menyatakan menolak dalil-dalil



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eksepsi dan Jawaban Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat II Intervensi dan menyatakan tetap pada dalil-dalil gugatan Penggugat semula;-----

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah menanggapi dengan Dupliknya tertanggal 14 November 2018 yang pada intinya Tergugat I dan Tergugat II masih tetap pada pokok-pokok Jawabannya semula;-----

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan Duplik Tertanggal 22 November 2018 yang pada pokoknya masih tetap pada Jawabannya semula;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah bermeterai cukup dan telah dilegalisir serta dicocokkan dengan pembandingnya, kemudian diberi tanda P-1 sampai dengan P-61 sebagai berikut : -----

1. Bukti P-1 : Izin Mendirikan Bangunan No.1039 Tahun 2010 atas nama Jan Semesta, MBA, tertanggal 23 Juli 2010, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
2. Bukti P-2A : Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
3. Bukti P-2B : Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan Buku II Edisi 2007 MA RI, 2009, Halaman 828 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
4. Bukti P-3A : Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986

Halaman 77 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Fotokopi  
sesuai dengan fotokopi);-----

5. Bukti P-3B : Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun  
1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa  
Ketentuan Dalam UU No. 5 Tahun 1986 tentang  
Peradilan Tata Usaha Negara (Fotokopi sesuai  
dengan fotokopi);-----

6. Bukti P-3C : Surat Edaran Mahkamah Agung No.03 Tahun 2015  
tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno  
Kamar MA tahun 2015 sebagai Pedoman  
Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (Fotokopi  
sesuai dengan fotokopi);-----

7. Bukti P-4A. : Putusan Mahkamah Agung RI No. 5 K/TUN/1992  
tanggal 21 Januari 1993 (Fotokopi sesuai dengan  
fotokopi); -----

8. Bukti P-4B : Kumpulan Putusan Yurisprudensi Tata Usaha  
Negara Halaman 122, Putusan Mahkamah Agung RI  
No. 41 K/TUN/1994 tanggal 10 November 1994  
(Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

9. Bukti P-4C : Kumpulan Yurisprudensi Tata Usaha Negara  
Halaman 448, Putusan Mahkamah Agung RI No.  
270 K/TUN/2001 tanggal 4 Maret 2002 (Fotokopi  
sesuai dengan fotokopi); -----

10. Bukti P-5 : Surat PT.Titisan Pusaka Sakti No. 03/IMB/VII/2018  
tertanggal 5 Juli 2018, perihal Permintaan  
Konfirmasi IMB No.1039 Tahun 2010 kepada Lurah  
Seminyak (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

Halaman 78 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti P-6 : Surat Lurah Seminyak No.86/VII/Kel. Seminyak tanggal 05 Juli 2018 (Fotokopi sesuai dengan asli) ;-
12. Bukti P-7 : Surat Lurah Seminyak No.620/115/Kel. Seminyak tanggal 31 Oktober 2018 (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
13. Bukti P-8 : Akta Pendirian Terbatas No.4 tanggal 3 Oktober 2006, yang dibuat dihadapan Maria Regina Tjendra Salim, SH., Notaris di Jakarta Barat (Fotokopi sesuai dengan asli turunannya);-----
14. Bukti P-9 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Nomor W7-00611-HT.01.01- TH.2007 tentang Pengesahan Akte Pendirian Perseroan Terbatas tertanggal 17 Januari 2007, (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
15. Bukti P-10 : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No. AHU-82404.AH.01,02 Tahun 2008 tanggal 5 Nopember 2008 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);---
16. Bukti P-11 : Akta Pernyataan Keputusan Sirkuler Para Pemegang Saham PT. Titisan Pusaka Sakti No. 03 tanggal 1 Agustus 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Wiwik Condra (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
17. Bukti P-12 : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan dari Menteri Hukum dan hak Asasi manusia Republik Indonesia Nomor AHU-AH.01.03-0228392 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
18. Bukti P-13 : Sertipikat Hak Milik No.1725/Desa Kuta, tanggal 31-

Halaman 79 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1-1986 atas nama Andy Lukman (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

19. Bukti P-14 : Akta Perikatan Jual Beli No.14 tanggal 23 Desember 2008 yang dibuat dihadapan Martha Tiurma Ida Hutapea, SH. Notaris di Jakarta (akta PPJB No.14/2008 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

20. Bukti P-15 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 6 Nopember 2017 yang dibuat dihadapan Wiwik Condro, Notaris di Jakarta Barat 7 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

21. Bukti P-16 : Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

22. Bukti P-17 : Akta Kuasa Nomor 9 tertanggal 22 Juni 2018 yang dibuat dihadapan Muhammad Hanif Senapi S.H., M.Kn., Notaris di Cianjur (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----

23. Bukti P-18 : *Kamus Hukum dan Yurisprudensi* dari Dr. H.M. Fauzan, SH., MH. dan Baharuddin Siagian, SH., M.Hum, penerbit Kencana, Jakarta, Edisi 1, Cetakan 1, 2007, halaman 435. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

24. Bukti P-19 : *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan* Buku Kesatu dari Dr. Herlien Budiono, SH., penerbit Citra Aditya, Bandung, 2016, halaman

#### 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

6 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

25. Bukti P-20 : Penetapan Batas Lahan pada halaman IV-1 di dalam Laporan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
26. Bukti P-21 : Foto-foto (sesuai dengan hasil foto);-----
27. Bukti P-22 : Surat No.620/114/Kel.Seminyak tanggal 30 Oktober 2018 tentang Himbauan dari Lurah Seminyak (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
28. Bukti P-23 : Keputusan Bupati Badung Nomor 638 tahun 2003 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
29. Bukti P-24 : Doktrin hukum Th. Ketut Suraputra, SH. dalam *Proyek Peningkatan Tertib Hukum dan Pembinaan Hukum Mahkamah Agung RI* Himpunan Karangan Bidang Hukum Tata Usaha Negara Jakarta, 1993, halaman 87 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
30. Bukti P-25 : Doktrin hukum Indroharto, SH. dalam bukunya berjudul *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara* Buku II Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara, cetakan kesembilan, penerbit Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2005 halaman 35 s/d halaman 36 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
31. Bukti P-26 : Pasal 6 Undang-Undang No.6 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

Halaman 81 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32. Bukti P-27 : Doktrin Hukum Prof. Boedi Harsono dalam bukunya *Hukum Agraria Indonesia*, jilid 1 : Hukum Tanah Nasional, Jakarta : Djambatan, Cetakan kesepuluh, 2005, halaman 42 s/d halaman 43 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
33. Bukti P-28 : Pasal 3 Ayat (1) Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
34. Bukti P-29 : M.Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perseroan Terbatas*, Cetakan Kedua, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2009 Halaman 54 s.d Halaman 55 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
35. Bukti P-30 : Pasal 8 Ayat (1) Huruf (a), Pasal 35 Ayat (2) dan Ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
36. Bukti P-31 : Pasal 8 ayat (1), (2) huruf (a), (b), (c), Pasal 11 Ayat (1), (2) dan Ayat (3) dan Penjelasan Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
37. Bukti P-32 : Pasal 1335 *Burgerlijke Wetboek* oleh Prof. R Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
38. Bukti P-33 : Bukti Poin B.3 bagian konsiderans di dalam

Halaman 82 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia  
Nomor 4389 Lampiran Undang-Undang Nomor 10  
Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan  
Perundang-undangan (Fotokopi sesuai dengan  
fotokopi);-----

39. Bukti P-34 : Pasal 6 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang No.51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
40. Bukti P-35 : Bagian D Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
41. Bukti P-36 : Pasal 37 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
42. Bukti P-37 : Pasal 163 Ayat (1) dan Pasal 162 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
43. Bukti P-38 : Pasal 3 Angka 1 Undang-Undang No.28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
44. Bukti P-39 : Surat No.96/VIII/Kel.Seminyak, tanggal 14 Agustus 2018, tentang mohon Informasi (Fotokopi sesuai dengan asli);-----

Halaman 83 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45. Bukti P-40 : Doktrin hukum dari DR.Paulus Effendie Lotulung, S.H., dalam bukunya *Himpunan Makalah Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik (A.A.U.P.B)*, Bogor – Jakarta, Cetakan Pertama, 1994, Halaman 43 s.d 45 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
46. Bukti P-41 : Doktrin hukum dari Ridwan H.R., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Administrasi Negara*, Edisi kesatu, Penerbit PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, halaman 261 s.d. 262 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
47. Bukti P-42 : Pasal 13 Ayat (2) Peraturan Daerah Propinsi Bali Nomor: 4/PD/DPRD/1974 tentang Bangun-Bangunan (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
48. Bukti P-43 : UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 20 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
49. Bukti P-44A : Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 32 ayat (1) (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
50. Bukti P-44B : Penjelasan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
51. Bukti P-45 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.17/G/2014/PTUN.DPS tanggal 12 Mei 2015 (Fotokopi sesuai dengan salinan asli);-----
52. Bukti P-46 : Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Surabaya No.137/B/2015/PT.TUN.SBY, tanggal 26

Halaman 84 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2015. (Fotokopi sesuai dengan salinannya);-----

52. Bukti P-47 : Putusan Mahkamah Agung RI No.71 K/TUN/2016 tanggal 16 Mei 2016 (Fotokopi sesuai salinan asli);--

53. Bukti P-48 : Putusan Mahkamah Agung RI No.67 PK /TUN/2017 tanggal 8 Juni 2017 (Fotokopi sesuai dengan salinan asli);-----

54. Bukti P-49 : Putusan Mahkamah Agung RI No.36 PK /TUN/2018 tanggal 3 Agustus 2018 (Fotokopi sesuai dengan salinan asli);-----

55. Bukti P-50A : Pasal 37 UU No.5 Tahun 1960 tentang UUPA (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

56. Bukti P-50B : Pasal 22 ayat (1) PP No.40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

57. Bukti P-51 : Pasal 24 PP No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

58. Bukti P-52 : Pasal 3 Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.21 Tahun 1994 tentang Tata Cara Perolehan Tanah Bagi Perusahaan Dalam Rangka Penanaman Modal (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

59. Bukti P-53 : Pasal 1 ayat (1) Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna

Halaman 85 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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

Bangunan menjadi Hak Pakai (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

60. Bukti P-54 : Pasal 131 ayat (3) dan (4) jo pasal 132 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
61. Bukti P-55 : Romawi II. Pelayanan Pendaftaran Tanah No.7 Lampiran PP.RI No.128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
62. Bukti P-56 : Formulir Permohonan Pengukuran atau Pengembalian Batas Tanah kepada Kantor Pertanahan (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
63. Bukti P-57 : Surat PT.Sultan Raja Baginda Ref No : 004/SRB-LM/A1/XI/2018, tanggal 15 November 2018, perihal Pemasangan Patok-Patok Tanah (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
64. Bukti P-58 : Bukti pembayaran pajak dengan Nomor objek pajak 510301000501800160 atas nama wajib pajak Andy Lukman. (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
65. Bukti P-59 : Pasal 4 ayat (1) UU No.12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

66. Bukti P-60 : Pasal 3 ayat (1) Undang- Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
67. Bukti P-61 : Surat PT.Titisan Pusaka Sakti, tertanggal 3 Januari 2019, perihal Penolakan Atas Surat Kesepakatan tertanggal 13 Desember 2018, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat diatas, Penggugat telah mengajukan 1 (satu) orang ahli di persidangan yaitu : -----

Nama : Dr. Suparji, SH.,MH.-----

Tempat/Tgl. Lahir : Sukoharjo, 20 Februari 1972.-----

Jenis Kelamin : Laki-laki ;-----

Kewarganegaraan : Indonesia ;-----

Alamat : Kampus Fakultas Hukum Al Azhar Indonesia, Jalan Sisingamangaraja-Kebayoran Baru Jakarta;-----

Agama : Islam ;-----

Pekerjaan : Dosen;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Ahli memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :-----

- Bahwa, pada dasarnya Pengadilan TUN dibentuk dalam rangka menegakkan hukum jangan sampai terjadi kesewenang-wenangan Pemerintah, dan tentang pengajuan gugatan TUN dapat terlihat dari segi prosedur, wewenang dan substansi perkara, antara lain konkrit, individual dan final, dan tidak dapat dicampur aduk, kaitan dengan masih terdapat proses penerbitan keputusan objek sengketa, kemudian tentang jangka waktu pengajuan gugatan TUN adalah 90 (sembilan

Halaman 87 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh) hari sejak diterima atau diketahui, kemudian bagi mereka yang tidak dituju ada pengecualian dilihat secara kasuistis artinya sejak diketahui, kemudian untuk mengkualifikasi pemberitahuan keputusan adalah mengacu pada prinsip hukum TUN yaitu diberitahu secara tertulis oleh pihak yang berwenang;-----

- Bahwa, kepentingan dalam ketentuan tersebut terdapat multitafsir yaitu ada kepentingan pribadi langsung atau tidak langsung, kemudian ada kepentingan proses apabila menimbulkan kerugian pada pihak lain;-----
- Bahwa, karena dapat kerugian secara ekonomis dapat menjadi dasar diajukannya gugatan, sehingga kepentingannya terjaga atas terbitnya keputusan TUN tersebut;-----
- Bahwa, Perseroan bisa menjadi objek hukum karena melihat atas hak-hak, kemudian perseroan dapat melakukan perbuatan hukum termasuk perbuatan jual beli dan bisa diturunkan dari PPJB menjadi AJB;-----
- Bahwa, Hukum membenarkan bahwa orang yang menguasai dengan itikad baik bisa melakukan jika suatu subjek hukum dapat melakukan dan yang bersangkutan punya kecakapan untuk itu kemudian berkaitan dengan pengajuan gugatan tentu secara legal standing dapat mengajukan gugatan sepanjang ada surat kuasa;-----
- Bahwa, Ada 3 (tiga) syarat keputusan TUN yaitu kongkrit, individual dan final, jika dilihat IMB sudah memenuhi syarat sebagai objek hukum perkara TUN;-----
- Bahwa, diwajibkan harus ada tandatangan dari penyanggah sehingga hal ini dapat mengantisipasi timbulnya kerugian, dan apabila tidak ada maka IMB yang diterbitkan tersebut tidak sesuai dengan AUPB dan dapat disebutkan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka IMB tersebut cacat hukum;-----

Halaman 88 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, penyandang dapat mengajukan gugatan TUN dan membatalkan IMB tersebut;-----
- Bahwa, yang dapat mengajukan keberatan terbitnya IMB adalah yang merasa kepentingannya dirugikan;-----

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil Jawabannya, pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang diberi meterai cukup dan dilegalisir serta dicocokkan dengan pembandingnya, kemudian diberi tanda T.I/II-1 sampai dengan T.I/II-20 sebagai berikut : -----

1. Bukti T.I/II-1 : Ijin Mendirikan Bangunan No. 1039 Tahun 2010, tanggal 23 Juli 2010 dikeluarkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya atas nama Bupati Badung, diberikan kepada Jam Semesta, MBA (PT.Sultan Raja Baginda), alamat jalan Karang Asri Blok C2/41, RT/RW. 013/003, Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan; Peruntukan Bangunan : Hotel, Lokasi Bangunan Jalan Double Six, Lingkungan Seminyak, Kelurahan Seminyak, Kuta, Klasifikasi Bangunan : Permanen. (Fotokopi sesuai dengan aslinya); -----
2. Bukti T.I/II-2a : Surat permohonan untuk mendirikan bangunan, tertanggal 6 Juni 2009 diajukan oleh Pemohon: Jan Semesta, MBA. Pekerjaan Direktur PT, Sultan Raja Baginda, Nama Perusahaan PT.Sultan Raja Baginda, peruntukan Hotel & Shopping Arcade, diatas tanah Sertifikat No. HM, 948, 949, 950, 951, 1441, 3548 atas nama Jan Semesta, Cs dan Hak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna bangunan No.46 atas nama PT. Sultan Raja Baginda terletak di Jalan Double Six, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, dengan luas 14.800 M2 sesuai gambar terlampir (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----

- 3     Bukti T.I/II.2b     :     Kartu Tanda Penduduk atas nama pemohon : JAN SEMESTA, alamat Karang Asri C2/41, RT/RW 013/003 Lebak Bulus, Kecamatan cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
- 4     Bukti T.1/II-3     :     Sertipikat Hak milik Nomor : 948, Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor : 00725/Seminyak/2009 tanggal 12-05-2009, atas nama 1.Amir Rasidin Datuk Basa., 2. Dra. Evayanti Amir, 3.Hanoor Annisa Amir, 4.Amirza Harshad Amir, 5.Join Virgo Amir, 6. Emera Aisha Amir, 7. Anthia Jasmine (Anthia Jasmine Amir), 8.Jan Semesta, MBA., 9.Ariefadi Yandra semesta (Ariefani Yandra), 10. Ardiandra Achmadi Semesta (Ariandra Achmadi), 11. Ir.Jang Achir Judi, 12.Vanya Arthya Dewi, 13.Sari Deswati, 14.Resa Andransyah, 15.Nurnadiaz, 16.Armiyn Raymond, 17.Miranda Armijn, BA., 18. Messalina Armijn, HD, 19.Roland Armijn, 20.Jimmy Armijn, 21.Haji Rustam (Rustam Thamrin), 22.Elvera (Elvera Xenon), 23. Emilda Triana (Emilda Triana



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

Xenon), 24.yan Usman, 25.Sulastri, 26.Nidya Aini,  
27.Riyan Dediano, 28.Yuris Aldi, 29.Afianissa  
Diandra Semesta (Fotokopi sesuai dengan  
fotokopi);-----

5. Bukti.T.I/II-4 : Sertipikat Hak Milik Nomor : 949, Kelurahan  
Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung,  
Provinsi bali, Surat Ukur Nomor :  
00726/Seminyak/2009 tanggal 06-05-2009, atas  
nama 1. 1.Amir Rasidin Datuk Basa, Bsc.,  
2.Dra.Evayanti Amir, 3.Hanoor Annisa Amir,  
4.Amirza Harshad Amir, 5.Join Virgo Amir,  
6.Emera Aisha Amir, 7.Anthia Jasmine (Anthia  
Jasmine Amir), 8.Jan Semesta, MBA., 9.Ariefadi  
Yandra Semesta (Ariefadi yandra), 10.Ardiandra  
Achmadi Semesta (Ariandra Achmadi), 11,Ir.Jang  
Achir Judi, 12.Vanya Arthya Dewi, 13.Sari  
Deswati, 14.Resa Adriansyah, 15.Nurnadiaz,  
16.Armiyn Raymond, 17.Miranda Armijn, BA.,  
18.Messalina Armijn, HD, 19.Roland Armijn,  
20.Jimmy Armijn, 21.Haji Rustam (Rustam  
Thamrin), 22.Elvira (Elvira Xenon), 23.Emilda  
Triana (Emilda Triana Xenon), 24.Yan Usman,  
25.Sulastri, 26.Nidya Aini, 27.Riyan Dediano,  
28.Yuris Aldi, 29.Afianissa Diandra Semesta  
(Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

6. Bukti T.I/II-5 : Sertipikat Hak milik Nomor : 950, Kelurahan  
Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provinsi Bali, Surat Ukur Nomor :

00728/Seminyak/2009 tanggal 06-05-2009, atas

nama 1.Amir Rasidin Datuk Basa, Bsc.,

2.Dra.Evayanti Amir, 3.Hanoor Annisa Amir,

4.Amirza Harshad Amir, 5.Join Virgo Amir,

6.Emera Aisha Amir, 7.Anthia Jasmine (Anthia

Jasmine Amir), 8.Jan Semesta, MBA., 9.Ariefadi

Yandra Semesta (Ariefadi yandra), 10.Ardiandra

Achmadi Semesta (Ariandra Achmadi), 11.Ir.Jang

Achir Judi, 12.Vanya Arthya Dewi, 13.Sari

Deswati, 14.Resa Adriansyah, 15.Nurnadias,

16.Armiyn Raymond, 17.Miranda Armijn, BA.,

18.Messalina Armijn,HD, 19.Roland Armijn,

20.Jimmy Armijn, 21.Haji Rustam (Rustam

Thamrin), 22.Elvera (Elvera Xenon), 23.Emilda

Triana (Emilda Triana Xenon), 24.Yan Usman,

25.Sulastri, 26.Nidya Aini, 27.Riyan Dediano,

28.Yuris Aldi, 29.Afianissa Diandra Semesta

(Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

7. Bukti T.I/II-6 : Sertipikat Hak Milik Nomor : 951, Kelurahan

seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung,

Surat Ukur Nomor : 00729/Seminyak/2009 tanggal

12-05-2009 atas nama . 1.Amir Rasidin Datuk

Basa, Bsc., 2.Dra.Evayanti Amir, 3.Hanoor Annisa

Amir, 4.Amirza Harshad Amir, 5.Join Virgo Amir,

6.Emera Aisha Amir, 7.Anthia Jasmine (Anthia

Jasmine Amir), 8.Jan Semesta, MBA., 9.Ariefadi

#### 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

Yandra Semesta (Ariefadi yandra), 10.Ardiandra Achmadi Semesta (Ariandra Achmadi), 11,Ir.Jang Achir Judi, 12.Vanya Arthya Dewi, 13.Sari Deswati, 14.Resa Adriansyah, 15.Nurnadiaz, 16.Armiyn Raymond, 17.Miranda Armijn, BA., 18.Messalina Armijn, HD, 19.Roland Armijn, 20.Jimmy Armijn, 21.Haji Rustam (Rustam Thamrin), 22.Elvira (Elvira Xenon), 23.Emilda Triana (Emilda Triana Xenon), 24.Yan Usman, 25.Sulastri, 26.Nidya Aini, 27.Riyan Dediano, 28.Yuris Aldi, 29.Afianissa Diandra Semesta (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

8. Bukti T.I/II-7 : Sertipikat Hak Milik Nomor: 1441, Desa Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Tingkat I Bali, surat ukur sementara No.529/1984/1985 tanggal 11-5-1984 luas 2000 m<sup>2</sup> atas nama Sharief Sutardjo. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

9. Bukti T.I/II-8 : Akta Jual Beli Nomor : 300/2009 tanggal 18 mei 2009 dibuat di hadapan Triska damayanti,S.H. Notaris PPAT, antara : SHARIEF SUTARDJO (haji SHARIF CICIP SUTARDJO) dengan persetujuan istrinya INGRID MUTIARA, S.SUTARDJO ; diwakili oleh kuasanya Masha Ariobimo, selaku Penjual/Pihak Pertama, danm 1.Amir Rasidin Datuk Basa, Bsc., 2.Dra.Evayanti Amir, 3.Hanoor Annisa Amir, 4.Amirza Harshad Amir, 5.Join Virgo



Amir, 6. Emera Aisha Amir, 7. Anthia Jasmine (Anthia Jasmine Amir), 8. Jan Semesta, MBA., 9. Ariefadi Yandra Semesta (Ariefadi yandra), 10. Ardiandra Achmadi Semesta (Ariandra Achmadi), 11. Ir. Jang Achir Judi, 12. Vanya Arthya Dewi, 13. Sari Deswati, 14. Resa Adriansyah, 15. Nurnadiaz, 16. Armiyn Raymond, 17. Miranda Armijn, BA., 18. Messalina Armijn, HD, 19. Roland Armijn, 20. Jimmy Armijn, 21. Haji Rustam (Rustam Thamrin), 22. Elvira (Elvira Xenon), 23. Emilda Triana (Emilda Triana Xenon), 24. Yan Usman, 25. Sulastri, 26. Nidya Aini, 27. Riyan Dediano, 28. Yuris Aldi, 29. Afianissa Diandra Semesta. Diwakili oleh kuasanya: Ny. Dra. Eva Yanti Amir, Ir. Jang Achir Judi, dan Jan Semesta, MBA, selaku pembeli/Pihak Kedua (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

10. Bukti T.I/II-9 : Sertipikat Hak Milik nomor : 3548, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, kabupaten Daerah Tingkat II Badung, Provinsi Daerah Tingkat I Bali. Gambar Situasi No.1665/1991 tanggal 20-3-1991, atas nama SHARIEF SUTARDJO (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
11. Bukti T.I/II-10 : Akta Jual-Beli nomor : 299/2009 tanggal 18 Mei 2009 dibuat di hadapan Triska Damayanti, S.H. Notaris PPAT, antara : SHARIEF SUTARDJO (haji SHARIF CICIP SUTARDJO) dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persetujuan istrinya INGGRID MUTIARA,  
S.SUTARDJO : diwakili oleh kuasanya Masha  
Ariobimo, selaku penjual/Pihak Pertama, dan  
1.Amir Rasidin Datuk Basa, Bsc,. 2.Dra.Evayanti  
Amir, 3.Hanoor Annisa Amir, 4.Amirza Harshad  
Amir, 5.Join Virgo Amir, 6.Emera Aisha Amir,  
7.Anthia Jasmine (Anthia Jasmine Amir), 8.Jan  
Semesta, MBA., 9.Ariefadi Yandra Semesta  
(Ariefadi Yandra), 10.Ardiandra Achmadi Semesta  
(Ariandra Achmadi), 11.Ir.Jang Achir Judi,  
12.Vanya Arthya Dewi, 13.Sari Deswati, 14.Resa  
Adriansyah, 15.Nurnadiaz, 16.Armiyn Raymond,  
17.Miranda Armijn, BA., 18.Messalina Armijn,HD,  
19.Roland Armijn, 20.Jimmy Armijn, 21.Haji  
Rustam (Rustam Thamrin), 22.Elvera (Elvera  
Xenon), 23.Emilda Triana (Emilda Triana Xenon),  
24.Yan Usman, 25.Sulastri, 26.Nidya Aini,  
27.Riyan Dediano, 28.Yuris Aldi, 29.Afianissa  
Diandra Semesta. Diwakili oleh kuasanya:  
Ny.Dra.Eva Yanti Amir, Ir. Jang Achir judi, dan Jan  
semesta, MBA, selaku pembeli/Pihak Kedua  
(Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

12. Bukti T.II-11 : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 46,  
Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta,  
Kabupaten Badung, Surat Ukur Nomor :  
0727/Seminyak/2009, tanggal 06-05-2009. Atas  
nama Perseroan Terbatas PT. SULTAN RAJA

#### 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)



BAGINDA berkedudukan di Jakarta (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

13. Bukti T.I/II-12a : Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.SULTAN RAJA BAGINDA tanggal 17 Juni 2003 Nomor : 53, dibuat oleh Notaris Aswendi Kamuli, SH (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
14. Bukti T.I/II-12b : Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perubahan Anggaran Dasar PT.SULTAN RAJA BAGINDA, tanggal 25-7-2008, Nomor : 215 dibuat oleh Notaris Sutjipto, SH.M.Kn. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
15. Bukti T.I/II-12c : Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perubahan Anggaran Dasar PT.SULTAN RAJA BAGINDA, tanggal 16 Maret 2009, Nomor : 66 dibuat oleh Notaris Sutjipto, SH.M.Kn. (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
16. Bukti T.I/II-13 : Surat Kuasa dari : 1. Amir Rasidin Datukbasa, Komisaris Utama PT. SULTAN RAJA BAGINDA 2. Yan Usman, Direktur PT. SULTAN RAJA BAGINDA, sebagai : Pemberi Kuasa, kepada : Jan Semesta, selaku Direktur PT. SULTAN RAJA BAGINDA, perihal : Pengurusan Segala Bentuk Perijinan/mengatasnamakan Perijinan untuk membangun dan operasional Hotel Laras Legian Kuta, berlokasi di Jalan Arjuna, Kelurahan Seminyak Kecamatan Kuta (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bukti T.I/II-14 : Surat Pernyataan Penyanding tanggal 6 Juni 2009 yang dibuat oleh Jan Semesta, MBA, selaku Direktur PT. SULTAN RAJA BAGINDA, alamat Jalan Karang Asri Blok C 2 No. 41, Jakarta selatan, Kegunaan bangunan : Hotel & Shopping Arcade, diketahui oleh Klian Dinas Seminyak, Lurah Seminyak dan Camat Kuta (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
18. Bukti T.I/II-15 : Surat Pernyataan sanggup memenuhi pernyataan yang ditetapkan, tertanggal 6 Juni 2009 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
19. Bukti T.I/II-16 : Persetujuan Prinsip Hotel Nomor : 556.2/120/DIPARDA tanggal 13 Januari 2010 dikeluarkan oleh Bupati Badung, memutuskan : Memberikan Persetujuan Prinsip Membangun Hotel kepada Jan Semesta, Direktur, alamat Karang Asri C 2/41, RT/RW 013/003 Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Nama Hotel : Laras Legian Kuta, alamat Jalan Arjuna Kelurahan Seminyak Kuta, Bentuk>Nama Badan Usaha : PT. SULTAN RAJA BAGINDA, alamat Badan Usaha : Jalan R.P. Soeroso No. 28, Kelurahan Cikini, Kecamatan Mentang, Jakarta Pusat, Jumlah Kamar 150 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
20. Bukti T.I/II-17 : Rekomendasi UKL/UPL Nomor : 660.1/113/LH tanggal 19 Februari 2010 dikeluarkan oleh Badan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lingkungan Hidup Pemerintah Kabupaten

Badung, memberikan Rekomendasi kepada :

Nama Pemrakasa Jan Semesta, Nama usaha :

LARAS LEGIAN KUTA (PT. SULTAN RAJA

BAGINDA), Jenis Kegiatan : Hotel, Alamat Usaha

: Jalan Arjuna, Kelurahan Seminyak, Kecamatan

Kuta, Kabupaten Badung, Kapasitas Usaha : 150

Kamar Tidur (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);----

21. Bukti T.I/II-18 : Berita Acara Pemeriksaan Permohonan Ijin

Mendirikan Bangunan (IMB), No. Pend. : 101001,

No.IMB:1039/2010 Nama Pemohon Jan Semesta,

Alamat Pemohon : Jalan Karang Asri C 2/41,

RT/RW 013/003 Lebak Bulus, Cilandak,

Peruntukan : Hotel, Lokasi Bangunan Jalan

Doubel Six, Lingkungan Seminyak, Kelurahan

Seminyak, Kuta. Peninjauan Lapangan dilakukan

pada tanggal 10-7-2010 (Fotokopi sesuai dengan

aslinya);-----

22. Bukti T.I/II-19 : Denah Pembagian lahan sesuai sertifikat tanah

tanggal 12-10-2017 (Fotokopi sesuai dengan

fotokopi);-----

23. Bukti T.I/II-20 : Architecture, Structure, Mechanical, Electrical

Plumbing Drawing, Hotel Laras Legian Kuta, Jalan

Arjuna, Seminyak Kuta Badung. PT Sultan Raja

Baginda alamat Jalan R.P. Soreroso No.26. Kel.

Cikini,Kec. Menteng, Jakarta Pusat. (Fotokopi

sesuai dengan aslinya) ;-----

Halaman 98 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat diatas, di  
Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan 1 (satu) orang saksi di  
persidangan yaitu : -----

Nama : IGA NGR ARINDA.-----  
Tempat/Tgl. Lahir : Buleleng, 24-05-1969.-----  
Jenis Kelamin : Perempuan ;-----  
Kewarganegaraan : Indonesia ;-----  
Alamat : Perum Andika Graha III B 11 Banjar Dajan  
Peken Penarungan;-----  
Agama : Hindu ;-----  
Pekerjaan : PNS ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Saksi memberikan keterangan  
dibawah sumpah sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Seksi Perijinan Dinas Cipta Karya, Kabupaten Badung yang tugasnya menerima permohonan perijinan sampai proses terbitnya ijin sejak tahun 2009 sampai dengan 2013;-----
- Bahwa dasar Peraturan dalam proses IMB adalah Perda 2 Tahun 1974, tentang Tata Ruang untuk Pembangunan, Perda Bali No.3 Tahun 1974, tentang Lingkungan Khusus, Perda Bali No.4 Tahun 1974 tentang Bangun Bangunan, Perda Kabupaten Badung No.4 Tahun 2013 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Badung, Perda Badung No.27 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Ijin Mendirikan Bangunan, RDTR, Retribusi;-----
- Bahwa proses pengajuan IMB yaitu diawali permohonan dilengkapi dengan syarat administrasi dan teknis seperti alas hak (adminisrasi), kemudian ada gambar gedung (teknis), selanjutnya membuat ijin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prinsip, UPL-UKL, Amdal, selanjutnya membayar Retribusi dan faktur kemudian menerbitkan IMB;-----

- Bahwa pemohon IMB adalah Jan Semesta sebagai Direktur PT.Sultan Raja Baginda;-----
- Bahwa yang dimohonkan IMB adalah 7 (tujuh) alas hak yang terdiri dari : 5 SHM dan 2 SHGB, ada yang atas nama PT. Sultan Raja Baginda dan beberapa orang sebagai pemilik;-----
- Bahwa tidak ada ketentuan mengenai penyanding, tapi itu merupakan kebutuhan untuk sosialisasi bahwa disana akan ada pembangunan hotel;-----
- Bahwa area parkir sedikitnya 20% dari luas ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang diberi meterai cukup dan dilegalisir serta dicocokkan dengan pembandingnya, kemudian diberi tanda T.II Int-1 sampai dengan T.II Int-21 sebagai berikut : -----

1. BuktiT.II Intervensi-1 : Salinan keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali No. 0077/PBT/BPN.51/V/2015 tentang pencabutan surat keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung No.SK.21/HGB/BH.S/Pertanahan/BD/1996 tanggal 2 Desember 1996 serta pembatalan Hak Guna Bangunan No.266/Kelurahan Kuta, luas 5.100 M2 atas nama PT. Ario Legian Cottage yang

Halaman 100 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tumpang tindih dengan tanah hak milik  
No.1725/Kelurahan Kuta, luas 5.100 M2  
atas nama Andy Lukman, tanah yang  
terletak di Kelurahan Kuta, Kecamatan  
Kuta Kabupaten Badung, Propinsi Bali  
(sekarang ini berada di wilayah  
administrasi Kelurahan Seminyak,  
Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung,  
Propinsi Bali, tgl 26 Mei 2015 (selanjutnya  
disebut Keputusan Kakanwil BPN  
Provinsi Bali No.0077/PBT/BPN.51 tgl 26  
Mei 2015 (Fotokopi sesuai dengan  
fotokopi);-----

2. Bukti T II Intervensi-1A : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara  
Denpasar No. 20/G/2015/PTUN.Dps  
tanggal 1 Februari 2016 (Fotokopi sesuai  
dengan fotokopi);-----
3. Bukti T II Intervensi-1B : Putusan Mahkamah Agung RI No.558  
K/TUN/2016 tanggal 13 Januari 2017  
(Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
4. Bukti T II Intervensi-1C : Sertipikat Hak Guna Bangunan No.  
266/Kelurahan Kuta, Gambar Situasi  
tanggal 28-11-1996, No.7712/1996 Luas  
5.100 M2, atas nama PT. Ario Legian  
Cottage (Fotokopi sesuai dengan asli);---
5. Bukti T II Intervensi-1D : Putusan Sela Pengadilan Negeri  
Denpasar No. 08 /Pdt.G/2007/PN.Dps.tgl.

Halaman 101 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9 Mei 2007 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

6. Bukti T II Intervensi-1E : Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 279/Pdt.G/2007/PN.Dps.tgl. 20 November 2007 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);--

7. Bukti T II Intervensi-1F : Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 50/Pdt/2008/PT.Dps.tgl. 16 Juli 2008 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

8. Bukti T II Intervensi-1G : Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 279/Pdt.G/2007/PN.Dps.tgl. 20 April 2009 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

9. Bukti T II Intervensi-1H : Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 92/PDT/2009/PT.DPS.tgl. 10 November 2009, (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-

10. Bukti T II Intervensi-1I : Putusan Mahkamah Agung RI No.2086 K/Pdt/2010 tahun 2011 tanggal 3 Januari 2011 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);--

11. Bukti T II Intervensi-1J : Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 440 PK/Pdt/2012 tanggal 21 Nopember 2012 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);--

12. Bukti T II Intervensi-1K : Berita Acara Serah Terima Pertama tanggal 30 Mei 2012 dari PT. Andalas Surya Agung Konstruksi kepada PT. Sultan Raja Baginda bahwa pekerjaan pelaksanaan seluruh bangunan telah selesai 100% (Fotokopi sesuai dengan asli);-----

Halaman 102 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti T II Intervensi-1L : Berita Acara Pemeriksaan Pekerjaan dan Pembayaran Pekerjaan Pembangunan Struktur tanggal 6 Juni 2012, bahwa pekerjaan pelaksanaan seluruh bangunan telah selesai 100% sehingga PT. Andalas Surya Agung Konstruksi berhak menerima pembayaran dari PT. Sultan Raja Baginda (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
14. Bukti T II Intervensi-1M : Kwitansi yang dikeluarkan oleh PT. Andalas Surya Agung Konstruksi sebagai Tanda Terima Uang dari PT. Sultan Raja Baginda untuk pembayaran 100% pekerjaan struktur hotel (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
15. Bukti T II Intervensi-2 : Foto Papan Pengumuman IMB No.1039 th 2010 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----
16. Bukti T II Intervensi-3A : Surat Somasi I dari Servanda Law Office, No. Ref:55/SRV-LIT/IV/18 Tgl 26 April 2018 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);---
17. Bukti T II Intervensi-3B : Surat Undangan dari Servanda Law Office No. Ref:56/SRV-LIT/IV/18 tgl 26 April 2018 (Fotokopi sesuai dengan aslinya);-----
18. Bukti T II Intervensi-4 : Tambahan Berita Negara tanggal 5/2-2013 No.11 Keputusan Menteri Hukum

Halaman 103 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Hak Asasi Manusia RI No.: AHU-52924.AH.01.02, Tahun 2011 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT Sultan Raja Baginda, berkedudukan di Jakarta Pusat Salinan Akta No.165 tanggal 22 Juni 2010, yang Berita Acara Rapatnya dibuat dengan akta tanggal 25 Juli 2008 No.215, dibuat dihadapan Notaris Sutjipto, SH dan akta tanggal 16 Maret 2009 No.66 yang dibuat dihadapan Aulia Taufani, SH sebagai pengganti dari Notaris Sutjipto, SH.M.Kn. Notaris di Jakarta (Fotokopi sesuai dengan fotokopinya);-----

19. Bukti T II Intervensi-5A : Sertipikat Hak Milik No. 948/Seminyak, Surat Ukur tanggal 12-05-2009 No.00725/Seminyak/2009, luas 900 M2 (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
20. Bukti T II Intervensi-5B : Sertipikat Hak Milik No. 949/Seminyak, Surat Ukur tanggal 06-05-2009 No.00726/Seminyak/2009, luas 5150 M2 (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
21. Bukti T II Intervensi-5C : Sertipikat Hak Milik No. 950/Seminyak, Surat Ukur tanggal 06-05-2009 No.00728/Seminyak/2009, luas 2600 M<sup>2</sup> (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
22. Bukti T II Intervensi-5D. : Sertipikat Hak Milik No. 951/Seminyak,

#### 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

Surat Ukur tanggal 12-05-2009

No.00729/Seminyak/2009, luas 2000 M<sup>2</sup>

(Fotokopi sesuai dengan asli);-----

23. Bukti T II Intervensi-5E : Sertipikat Hak Milik No. 961/Kelurahan Seminyak, Surat Ukur tanggal 17-06-2009 No.00740/Seminyak/2009, luas 1750 M<sup>2</sup> (Fotokopi sesuai dengan asli);---

24. Bukti T II Intervensi-5F : Sertipikat Hak Milik No. 962/Kelurahan Seminyak, Surat Ukur tanggal 17-06-2009, No. 00739/Seminyak/2009 luas 2000 M<sup>2</sup> (Fotokopi sesuai dengan asli);---

25. Bukti T II Intervensi-5G : Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 46/Seminyak, Surat Ukur tanggal 06-05-2009 No.0027/Seminyak/2009, luas 400 M<sup>2</sup> (Fotokopi sesuai dengan asli);-----

26 Bukti T II Intervensi-6 : Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039 TH 2010 tanggal 23 Juli 2010 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Cipta Karya Kabupaten Badung atas nama Bupati Badung (Fotokopi sesuai dengan asli);-----

27. Bukti T II Intervensi-7 : Doktrin Hukum Indroharto, SH. Dalam bukunya berjudul *Usaha Memahami Undang Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara* : Buku II, Beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara, cetakan kesembilan, penerbit Pustaka Sinar

#### 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

Harapan, Jakarta 2005, Halaman 56-57.

(Fotokopi sesuai dengan fotokopi); -----

28. Bukti T II Intervensi-8 : Undang Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) pasal 21 junto pasal 1 PP No.38 Th 1963-LN. 1963-61, sebagaimana dimuat dalam buku *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah oleh Prof. Boedi Harsono, edisi revisi 2002 (Fotokopi sesuai dengan fotokopi); -----
29. Bukti T II Intervensi-9 : Akta No.66 tanggal 16 Maret 2009, Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perubahan Anggaran Dasar PT. Sultan Raja Baginda (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
30. Bukti T.II.Intervensi-10 : Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual beli tanggal 5 Maret 2009, No.30 (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
31. Bukti T.II.Intervensi-11 : Berita Acara Serah Terima tanggal 10-03-2009 (Fotokopi sesuai dengan asli);-----
32. Bukti T.II.Intervensi-12 : Akta Addendum Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tanggal 7 September 2010, No.53 (Fotokopi sesuai salinan resmi);-----
33. Bukti T.II.Intervensi-13 : Surat Kuasa Membangun dan Mengurus Perijinan dari PT.Ario Legian Cottage

Halaman 106 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tuan Amir Rasidin Datuk Basa  
CS dengan Akta No.54, Akta tanggal 7  
September 2010. Dihadapan Notaris  
Sutjipto,SH.,MKn. (Fotokopi sesuai  
dengan aslinya);-----

34. Bukti T.II.Intervensi-14 : Akta Surat Kuasa Untuk Mengelola,  
tanggal 7 September 2010, No.55  
(Fotokopi sesuai dengan asli);-----

35. Bukti T.II.Intervensi-15 : Surat PT. Sultan Raja Baginda ditujukan  
kepada pemilik tanah SHM No.1725  
Kelurahan Kuta, Ref No.004/SRB-  
LM/A1/XI/2018 tanggal 15 Nopember  
2018 (Fotokopi sesuai dengan hasil  
scan);-----

36. Bukti T.II.Intervensi-16 : Surat PT. Titisan Pusaka Sakti  
No.002/SRB/XI/2018 perihal tanggapan  
atas surat No.004/SRB-LM/A1/XI/2018  
tanggal 15 Nopember 2018 yang  
ditujukan kepada PT. Sultan Raja  
Baginda (Fotokopi sesuai dengan  
fotokopi);-----

37. Bukti T.II.Intervensi-17 : Surat PT. Titisan Pusaka Sakti  
No.003/SRB/XII/2018 perihal tanggapan  
atas surat No.004/SRB-LM/A1/XI/2018  
tanggal 15 Nopember 2018 yang  
ditujukan kepada PT Sultan Raja Baginda  
(Fotokopi sesuai dengan hasil scan);-----

#### 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

38. Bukti T.II.Intervensi-18 : 5 (lima) lembar foto tahun 2012 (Foto sesuai dengan file aslinya);-----
39. Bukti T.II.Intervensi-19 : 2 (dua) lembar foto yang diambil pada tanggal 7 Februari 2018 (Foto sesuai dengan file aslinya);-----
40. Bukti T.II.Intervensi-20 : 6 (enam) lembar foto yang diambil pada tanggal tanggal 7 Januari 2019 (Foto sesuai dengan file aslinya);-----
41. Bukti T.II.Intervensi-21 : Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2008.a/n PT.Ario Legian Cottage (Fotokopi sesuai dengan fotokopi);-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat diatas, pihak Tergugat II Intervensi telah mengajukan 1 (satu) orang saksi di persidangan yaitu:-----

Nama : I WAYAN SUDARMAYASA.-----

Tempat/Tgl. Lahir : Pesaban 15-06-1981.-----

Jenis Kelamin : Laki-laki ;-----

Kewarganegaraan : Indonesia ;-----

Alamat : Dusun Gede, Desa Akah, Kecamatan Klungkung;-----

Agama : Hindu ;-----

Pekerjaan : Wiraswasta ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Saksi memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :-----

- Bahwa saksi berkerja di PT Sultan Raja Baginda sudah 9 tahun sejak tahun 2009 sampai dengan sekarang sebagai security;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui ada Plang IMB yang berada didepan hotel dan dipasang tahun 2010;-----
- Bahwa peletakan batu pertama dilakukan pada akhir tahun 2010;-----
- Bahwa pembangunan konstruksi dilaksanakan oleh PT.ASA Konstruksi, yang berakhir pada akhir tahun 2011;-----
- Bahwa selanjutnya, proses finishing dilaksanakan oleh PT Catur Bangun Mandiri, yang dimulai tahun 2012 dan sempat terhenti di tahun 2014 kemudian dilanjutkan kembali sampai dengan sekarang;-----
- Bahwa tugas saksi sebagai Security, adalah mengamankan objek, material dan wilayah;-----
- Bahwa tidak pernah ada sidang lokasi selain terhadap perkara ini;-----
- Bahwa saksi mengetahui jika ditengah-tengah tanah milik PT.SRB ada tanah lain, yang saksi kira tanah tersebut seluruhnya milik PT Sultan Raja Baginda;-----
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah tersebut adalah milik Andy Lukman karena ada papan atau Plang yang saksi lihat pada tahun 2015;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan saksi, pihak Tergugat II Intervensi juga menghadirkan Prinsipal yang merupakan salah satu Direktur PT.Sultan Raja Baginda yaitu:-----

Nama : JOIN VIRGO AMIR.-----  
Tempat/Tgl. Lahir : Padang, 01-09-1959.-----  
Jenis Kelamin : Laki-laki ;-----  
Kewarganegaraan : Indonesia ;-----  
Alamat : Jl. Kemang Utara VII. No.10, Desa Bangka,  
Kecamatan Mampang Prapatan;-----  
Agama : Islam ;-----  
Pekerjaan : Wiraswasta ;-----

Halaman 109 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Prinsipal memberikan keterangan sebagai berikut :-----

- Bahwa, Prinsipal adalah kakak dari Jan Semesta;-----
- Bahwa disini ada 7 (tujuh) sertipikat yang digunakan untuk mengajukan permohonan IMB, yang pemiliknya sama;-----
- Bahwa anak-anak dari ayah kami yang bernama pak Amir adalah : Evayanti amir, Join Virgo, Jan Semesta, Sari Deswati, Jang Achir Yudi;--
- Bahwa permohonan IMB diajukan Atas nama PT.Sultan Raja Baginda dengan nama Hotel Laras Legian;-----
- Bahwa Prinsipal mengetahui pemilik tanah yang awalnya atas nama Ario Legian karena melihat plang tahun 2015, tertulis pemiliknya adalah Andy Lukman;-----
- Bahwa awalnya kami akan mengelola sendiri, namun dalam perjalanan kami tidak sanggup dalam pengelolaan, sehingga kami serahkan manajemennya ke Grand Mercure;-----
- Bahwa pembangunan dimulai tahun 2010 dan selesai tahun 2012;-----
- Bahwa pada tahun 2013 sempat melakukan negosiasi dengan pihak Marriot, namun pihak Marriot ingin seluruh tanah termasuk milik Ario Legian yang dibatalkan, selain itu juga negosiasi dengan pihak Accor yang kemudian pihak Accor menyetujui tanpa tanah milik Ario Legian;---
- Bahwa pada akhirnya deal dengan pihak Accor yang akan digunakan oleh Grand Mercure yang merupakan bagian dari manajemen Accor;----
- Bahwa setelah deal dengan Accor tahun 2014, mulai pengerjaan lagi tahun 2015 sampai 2016;-----
- Bahwa kepemilikan tetap milik PT. Sultan Raja Baginda namun pengelolaan yang akan dikelola oleh Accor;-----

Halaman 110 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 8 Januari 2019 di lokasi yang diatasnya terbit objek sengketa, yang selengkapnya terlampir dalam berita acara;-----

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 7 Februari 2019 yang untuk selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan; -----

Menimbang, bahwa Para Pihak yang bersengketa memandang telah cukup mengajukan alat bukti, dan tidak ada lagi hal lain yang akan diajukan, selanjutnya mohon putusan ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim telah memperhatikan dengan seksama segala sesuatu yang terjadi selama pemeriksaan sengketa ini berlangsung sebagaimana tercatat jelas dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini ; -----

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana tertuang dalam duduk sengketanya diatas;-----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa yang dimohonkan oleh Penggugat untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta dicabut adalah Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039 Tahun 2010 atas nama Jan Semesta, MBA (PT. Sultan Raja Baginda) tertanggal 23 Juli 2010 (vide bukti P-1 identik dengan T-I/II-1 dan T II Intervensi-6) ;-----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Jawabannya dalam 1 (satu) kesatuan tertanggal 4 Oktober 2018 yang di dalamnya tidak secara khusus menyampaikan Eksepsi, namun lebih lanjut apabila mencermati substansi Jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, terdapat dalil yang bersifat

Halaman 111 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ekseptif, sedangkan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Jawabannya tertanggal 18 Oktober 2018 yang di dalamnya termuat adanya Eksepsi;-----

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap dalil Jawaban Tergugat I dan Tergugat II yang bersifat ekseptif dan dalil Eksepsi dari Tergugat II Intervensi tersebut, dapat diformulasikan sebagai berikut : -----

1. Eksepsi mengenai kompetensi absolut (Dalil Eksepsi Tergugat II Intervensi);-----
2. Eksepsi mengenai Penggugat tidak mempunyai Kepentingan/*legal standing* (Dalil Jawaban Tergugat I dan Tergugat II yang bersifat ekseptif serta Dalil Eksepsi Tergugat II Intervensi);-----
3. Eksepsi *Error in Objecto* (Dalil Eksepsi Tergugat II Intervensi);-----
4. Eksepsi Gugatan Penggugat Daluwarsa (Dalil Eksepsi Tergugat II Intervensi);-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut, Penggugat telah menyampaikan Replik tertanggal 5 November 2018 yang menjawab sekaligus kedua Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi tersebut, yang kemudian Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan Dupliknya masing-masing tertanggal 14 November 2018 dan 22 November 2018;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Jawaban Tergugat I dan Tergugat II yang bersifat ekseptif serta Dalil Eksepsi Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan/*legal standing* dalam mengajukan Gugatan;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam *fundamentum petendi*/posita Gugatannya pada pokoknya menyebutkan bahwa pihaknya

Halaman 112 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan pemegang hak dan kewajiban atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman sekaligus merupakan penerima kuasa khusus atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman tersebut, yang mana keputusan TUN 1039/2010 diterbitkan tanpa surat penyangding dari tetangga yaitu pemilik tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman, sehingga menyebabkan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman tersebut tertutup/terisolasi oleh seluruh bangunan yang dibangun oleh Pemohon KEPUTUSAN TUN 1039/2010 tanpa adanya akses jalan dan tidak adanya kejelasan batas tanah diantara tanah-tanah yang terdapat dalam Keputusan TUN 1039/2010 dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam dalil Jawabannya (yang bersifat ekseptif) pada pokoknya menyebutkan bahwa penerima ijin: Jan Semesta (PT. Sultan Raja Baginda) mendirikan bangunan diatas dan didalam batas-batas lahan yang menjadi haknya dengan menentukan syarat-syarat tata bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yang diatur dalam Keputusan Bupati Badung Nomor 683 Tahun 2003 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Kuta sehingga dengan demikian tidak benar Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039/2010 mengakibatkan tanah Penggugat terisolasi dan tidak memiliki akses jalan, disamping itu tanah Penggugat (Sertipikat Hak Milik Nomor 1725) disebabkan oleh keberadaan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1725 yang sedemikian rupa diantara tanah-tanah milik pihak lain terlepas dari ada atau tidak adanya bangunan yang didirikan berdasarkan Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 1039/2010;-----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II Intervensi dalam dalil Eksepsinya pada pokoknya menyebutkan bahwa Pengikatan Jual Beli

Halaman 113 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 19 tanggal 6 November 2017 yang dibuat dihadapan Wiwik Condro, Notaris di Jakarta Barat, antara Penggugat dengan Tuan Andy Lukman TIDAK dibuatkan suatu perjanjian tertulis berupa Akta yang dibuat di hadapan PPAT sehingga secara yuridis status kepemilikan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 masih ada pada Andy Lukman dan BELUM menjadi milik PT. Titisan Pusaka Sakti atau Penggugat, oleh karenanya Penggugat belum atau bukan merupakan pemegang hak dan kewajiban atas Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1725 tahun 1986 atas nama Andy Lukman dan dengan adanya Akta Kuasa Nomor 9 tanggal 22 Juni 2018 dari Andy Lukman dan Isteri kepada Penggugat justru semakin membuktikan bahwa tindakan Penggugat semata-mata adalah mewakili kepentingan Andy Lukman dan bukan bertindak untuk dan atas nama PT. Titisan Pusaka Sakti;-----

Menimbang, bahwa dari perbantahan dalil yang demikian, Majelis Hakim akan mempertimbangkan *"Apakah Penggugat memiliki kepentingan/legal standing untuk mengajukan Gugatan dalam perkara ini atau tidak"* sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menentukan bahwa *"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau*

Halaman 114 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*rehabilitasi*". Hal ini sesuai dengan azas hukum dalam Peradilan Tata Usaha Negara yang dikenal dengan adagium "*point d'interest, point d'action*" atau "*no interest no action*" yang berarti tanpa ada kepentingan maka tidak diperbolehkan untuk mengajukan Gugatan ke pengadilan;-----

Menimbang, bahwa pengertian kepentingan menurut Indroharto, S.H., dalam bukunya *Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara* Buku II, halaman 37-40, Penerbit : Pustaka Sinar Harapan, Jakarta 2003 dalam kaitannya dengan hukum acara tata usaha negara mengandung 2 (dua) arti yaitu :-----

1. Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum yaitu dapat dilihat adanya hubungan antara orang yang bersangkutan di satu pihak dengan keputusan tata usaha negara yang bersangkutan dilain pihak, atau dengan kata lain adalah suatu nilai baik yang bersifat menguntungkan maupun yang merugikan yang ditimbulkan atau menurut nalar dapat diharapkan akan timbul oleh keluarnya suatu keputusan tata usaha negara atau suatu keputusan penolakan tata usaha negara;-----
2. Kepentingan proses artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan;-----

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan dalam Pasal 53 ayat (1) tersebut diatas Majelis Hakim dalam mempertimbangkan dan menilai apakah Penggugat telah memenuhi unsur kepentingan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 53 ayat (1) atau tidak, akan berpedoman pada permasalahan hukum apakah benar terdapat hubungan kausal langsung antara keputusan tata usaha negara yang digugat dengan kerugian/kepentingan Penggugat ataukah sebaliknya;-----

Menimbang, bahwa untuk mencari kebenaran materiil, Majelis Hakim akan mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang ditemukan

Halaman 115 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan bukti-bukti surat maupun keterangan saksi yang telah diajukan oleh para pihak di persidangan yang dapat dirumuskan sebagai berikut :-----

1. Bahwa objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat II atas nama Tergugat I pada tanggal 23 Juli 2010 atas nama Jan Semesta, MBA (PT. Sultan Raja Baginda) *in casu* Tergugat II Intervensi (vide bukti P-1 identik dengan T I/II-1 dan T II Intervensi-6);-----
2. Bahwa Penggugat pernah membuat Perikatan Jual Beli dengan Andy Lukman di hadapan Notaris Martha Tiurma Ida Hutapea, SH dengan Nomor Akta Perikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 23 Desember 2008 atas sebidang tanah hak milik Nomor 1725 terletak di Daerah Tingkat I Bali, Daerah Tingkat II Badung, Kecamatan Kuta, Kelurahan Kuta seluas 5.100 m<sup>2</sup>, Gambar Situasi Nomor 3710/1985 tertanggal 27-12-1985, yang pada saat itu posisi Direktur Utama PT. Titisan Pusaka Sakti dijabat oleh Tuan Arthanari Kadirvelu (vide Bukti P-14);-----
3. Bahwa apabila mencermati bukti P-14 pada substansinya menyebutkan bahwa Pihak Kedua (Penggugat) selaku pembeli telah membayar lunas pembelian sebidang tanah milik Pihak Kesatu (Andy Lukman) sehingga akta itu merupakan pula sebagai kwitansi, namun berhubung karena status hak atas tanah tersebut harus diturunkan dulu supaya bisa dimiliki oleh pihak kedua dan jual beli atas tanah tersebut harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat, maka kedua pihak dalam akta tersebut bermaksud akan mengadakan suatu perikatan jual beli terlebih dahulu, dan pada klausul Akta tersebut tertulis bahwa pihak kedua telah menerima tanah tersebut yang telah diserahkan kepadanya menurut keadaan nyata dan terhitung pada hari itu, Pihak Kedua (PT. Titisan Pusaka Sakti) telah mempunyai segala hak pemilikan dan pengurusan atas tanah itu, diantaranya hak untuk mempergunakan dan atau mendirikan bangunan (vide bukti P-14);-----

Halaman 116 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Penggugat membuat Pengikatan Jual Beli dengan Andy Lukman di hadapan Notaris Wiwik Condro, SH dengan Nomor Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 06 November 2017 atas sebidang tanah hak milik Nomor 1725/Kuta seluas 5.100 m<sup>2</sup> dengan letak dan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 3710/1985, berdasarkan sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Bupati Tingkat II Badung terdaftar atas nama Andy Lukman dan pada saat itu Direktur Utama PT. Titisan Pusaka Sakti dijabat oleh Tri Chandra Rosmani (vide Bukti P-15);-----
5. Bahwa pada Bukti P-15, diakui keberadaan bukti P-14 (Perikatan Jual Beli yang sebelumnya) dan bukti P-15 merupakan pembaharuan dari bukti P-14 dengan tambahan klausul yang menyebutkan bahwa pihak pertama memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pihak kedua dengan hak substitusi kepada pihak lain untuk mewakili pihak pertama (vide bukti P-15);-----
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1725/Desa Kuta Gambar Situasi Nomor : 3710/1985 luas 5.100 m<sup>2</sup> terakhir pemegang haknya tercatat atas nama Andy Lukman (vide bukti P-13);-----
7. Bahwa Tuan Andy Lukman Jonathan (disebut juga Doktor Andy Lukman) beserta isterinya Ivonne Thereesye Tewuh memberi kuasa dengan hak substitusi kepada PT. Titisan Pusaka Sakti untuk mewakili dan bertindak atas nama Pemberi Kuasa selaku pemilik atas sebidang tanah hak milik Nomor 1725/Kuta seluas 5.100 m<sup>2</sup> dengan letak dan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 3710/1985, berdasarkan sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Bupati Tingkat II Badung terdaftar atas nama Andy Lukman sesuai Akta Kuasa Nomor 9 tanggal

Halaman 117 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22 Juni 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Muhammad Hanif Senapi,  
SH., M.Kn (vide bukti P-17);-----

8. Bahwa pada sebuah bidang tanah yang terletak di belakang lokasi tanah yang diatasnya terbit objek sengketa, terdapat plang/papan yang mencantumkan nama Andy Lukman sebagai pemilik atas tanah hak milik Nomor 1725/Kuta seluas 5.100 m<sup>2</sup> (vide Berita Acara Pemeriksaan Setempat tanggal 8 Januari 2019);-----
9. Bahwa pembangunan di lokasi terbitnya objek sengketa dimulai dengan peletakan batu pertama pada tahun 2010 sampai dengan akhir 2011 oleh PT. ASA Konstruksi yang kemudian dilanjutkan dengan proses *finishing* mulai tahun 2012 oleh PT. Catur Bangun Mandiri, namun sempat terhenti sementara pada tahun 2014, yang kemudian dilanjutkan sampai sekarang (vide keterangan saksi di bawah sumpah I Wayan Sudarmayasa);-----
10. Bahwa awalnya Saksi I Wayan Sudarmayasa mengira seluruh bidang tanah adalah milik PT. Sultan Raja Baginda, namun pada tahun 2015 Saksi baru mengetahui bahwa di bagian belakang ada plang yang tertulis bidang tanah milik Andy Lukman (vide keterangan saksi di bawah sumpah I Wayan Sudarmayasa);-----

Menimbang, bahwa apabila mencermati fakta-fakta hukum yang ditemukan berdasarkan bukti-bukti surat yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa apabila Pihak Pertama (Andy Lukman) selaku penjual dan Pihak Kedua (PT. Titisan Pusaka Sakti) selaku pembeli telah membuat Perikatan Jual Beli yang pertama (vide bukti P-14) mengapa harus membuat Pengikatan Jual Beli yang kedua (vide bukti P-15) dan jika tindakan hukum jual beli tersebut telah diikat dalam akta-akta PJB tersebut telah dilaksanakan, mengapa tidak diperkuat dengan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bahkan di dalam

Halaman 118 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akta-akta PJB tersebut telah disebutkan bahwa untuk melakukan penurunan status hak atas tanah supaya bisa dimiliki oleh pihak kedua dan jual beli atas tanah tersebut harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat, namun Majelis Hakim tidak menemukan bukti surat maupun saksi yang membuktikan bahwa telah dibuat Akta Jual Beli (AJB) antara Andy Lukman dan PT. Titisan Pusaka Sakti *in casu* Penggugat;-----

Menimbang, bahwa apabila mencermati bukti P-17 berupa Akta Kuasa dari Andy Lukman Jonathan dan isterinya kepada PT. Titisan Pusaka Sakti dengan klausul yang menyebutkan bahwa Andy Lukman Jonathan merupakan pemilik atas sebidang tanah hak milik Nomor 1725/Kuta seluas 5.100 m<sup>2</sup> dengan letak dan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor : 3710/1985, berdasarkan sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kepala Seksi Pendaftaran Tanah atas nama Bupati Tingkat II Badung terdaftar atas nama Andy Lukman, jika dihubungkan dengan bukti P-15 yang merupakan pembaharuan dengan tambahan klausul yang menyebutkan bahwa pihak pertama memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pihak kedua dengan hak substitusi kepada pihak lain untuk mewakili pihak pertama, menjadi pertanyaan yaitu apakah kepemilikan tanah ini telah beralih atau belum dari pihak Pertama (Andy Lukman) kepada pihak kedua (PT. Titisan Pusaka Sakti), karena jika sudah beralih, mengapa pihak pertama masih membuat Kuasa kepada PT. Titisan Pusaka Sakti dan di Kuasa (bukti P-17) tersebut jelas tertulis bahwa Andy Lukman Jonathan merupakan pemilik tanah tersebut;-----

Menimbang, bahwa Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan : "*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, permasalahan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya*

Halaman 119 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;-----*

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum pada bukti-bukti surat diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa keberadaan suatu Pengikatan Jual Beli (PJB) tidak serta merta mengalihkan hak kepemilikan suatu pihak, kecuali telah diperkuat dengan pembuatan suatu Akta Jual Beli antara penjual (Andy Lukman) dan pembeli (PT. Titisan Pusaka Sakti) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diuraikan diatas, apalagi telah jelas disebutkan dalam Akta Kuasa (vide bukti P-17) yang menyebutkan bahwa Andy Lukman Jonathan adalah pemilik atas sebidang tanah hak milik Nomor 1725/Kuta seluas 5.100 m<sup>2</sup> dengan letak dan batas-batas sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 3710/1985 yang semakin memperjelas bahwa tindakan Penggugat dalam mengajukan Gugatan adalah semata-mata untuk mewakili kepentingan Andy Lukman dan bukan bertindak untuk Penggugat sendiri, disamping itu pada saat Pemeriksaan Setempat di lokasi terbitnya objek sengketa, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa diatas bidang tanah yang diakui milik Penggugat terpasang plang yang tertulis bahwa tanah tersebut milik Andy Lukman dan belum tertulis atas nama PT. Titisan Pusaka Sakti *in casu* Penggugat, hal tersebut diperkuat pula dengan keterangan saksi di bawah sumpah I Wayan Sudarmayasa bahwa saksi mengetahui tanah tersebut milik Andy Lukman sesuai dengan plang yang terpasang di atas tanah tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang telah diuraikan diatas terkait fakta-fakta hukum tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang seharusnya berkepentingan untuk mengajukan

Halaman 120 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan tata usaha negara terhadap objek sengketa adalah Andy Lukman dan bukan PT. Titisan Pusaka Sakti *in casu* Penggugat;-----

Menimbang, bahwa terkait bukti P-15 berupa PJB antara Andy Lukman dan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat PJB yang kedua dibuat pada tahun 2017 jika dihubungkan dengan keterangan saksi dibawah sumpah I Wayan Sudarmayasa yang menerangkan bahwa pembangunan hotel di lokasi yang diatasnya objek sengketa dimulai sejak peletakan batu pertama pada tahun 2010 sampai dengan proses *finishing* yang masih berjalan sampai sekarang, Majelis Hakim berpendapat bahwa jika pada saat pembuatan PJB kedua tahun 2017 pada saat bangunan berdasarkan objek sengketa telah berdiri jika akses jalan tertutup/terisolasi oleh keberadaan bangunan tersebut, mengapa pihak Penggugat tetap melanjutkan jual beli tanah tersebut dengan Andy Lukman;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas yang membuktikan bahwa belum adanya peralihan hak yang sempurna dengan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diperkuat pula dengan Akta Kuasa (vide bukti P-17) yang membuktikan bahwa tindakan Penggugat semata-mata untuk mewakili kepentingan Andy Lukman selaku pemilik tanah SHM 1725/Desa Kuta, maka Majelis Hakim menarik kesimpulan bahwa Penggugat (PT. Titisan Pusaka Sakti) tidak mempunyai kepentingan/hak gugat sebagaimana ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dan oleh karenanya Jawaban Tergugat I dan Tergugat II yang bersifat ekseptif serta Eksepsi Tergugat II Intervensi terkait *legal standing*/kepentingan Penggugat adalah beralasan hukum dan harus dikabulkan;-----

Halaman 121 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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

Halaman 121





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan tidak mempunyai hak gugat/kepentingan, maka mengenai materi eksepsi lain tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut dan dianggap ditolak selain dan selebihnya;-----

Menimbang, bahwa oleh karena materi eksepsi terkait kepentingan Penggugat merupakan eksepsi lain sebagaimana diatur pada Pasal 77 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka akan diputus bersama-sama dengan pokok sengketa;-----

## **DALAM POKOK SENGKETA**

Menimbang, bahwa dari seluruh uraian pertimbangan hukum diatas dikarenakan Penggugat dinyatakan tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan Gugatan terhadap objek sengketa, maka seyogyanya Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan, dimana dalam huruf E Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara Angka 5 mengenai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan : *“sehubungan dengan Gugatan yang diajukan oleh pihak yang kemudian terbukti tidak memiliki kepentingan” diputus dengan Amar Putusan “Menolak Gugatan”*;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum untuk menggugat dan Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka terhadap pokok sengketa tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ditolak maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka Penggugat harus dihukum untuk

Halaman 122 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini; -----

Menimbang, bahwa Pasal 107 Undang-Undang Nomor Tahun 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara mengatur bahwa hakim menentukan apa yang harus dibuktikan, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian, serta pada Penjelasan Pasal ini menyebutkan bahwa Hakim memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan tanpa bergantung pada fakta dan hal yang diajukan oleh para pihak, maka terhadap bukti-bukti yang tidak relevan yang tidak dipertimbangkan dianggap dikesampingkan namun tetap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini; -----

Memperhatikan, pasal-pasal dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 *Jis.* Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan; -----

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat II Intervensi terkait kepentingan Penggugat;-----
2. Menolak Eksepsi Tergugat II Intervensi selain dan selebihnya;-----

### DALAM POKOK SENGKETA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.3.373.000,- (Tiga Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar pada hari Kamis tanggal 21 Februari 2019 oleh kami **KATHERINA YUNITA PARULIANTY, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **EUIS RIYANTI, S.H., M.H.** dan **DIANA**

Halaman 123 dari 124 Halaman, Putusan Perkara Nomor 16/G/2018/PTUN.DPS

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**YUSTIKASARI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 28 Februari 2019 oleh **KATHERINA YUNITA PARULIANTY, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ANITA LINDA SUGIARTO, STP., S.H., M.H.** dan **DIANA YUSTIKASARI, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota dengan dibantu oleh **I KETUT OKA ASTAWA, S.H.** selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Denpasar, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II serta Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;-----

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM KETUA MAJELIS

TTD

TTD

**ANITA LINDA S, STP.,S.H.,M.H.**

**KATHERINA YUNITA P, S.H.,M.H.**

HAKIM ANGGOTA II

TTD

**DIANA YUSTIKASARI, S.H.**

PANITERA PENGGANTI,

TTD

**I KETUT OKA ASTAWA., S.H.**

## PERINCIAN BIAYA PERKARA

1. Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 200.000,-
3. Biaya Panggilan	Rp. 108.000,-
4. Biaya Sumpah	Rp. 15.000,-
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 3.000.000,-
6. Leges	Rp. 3.000,-
7. Redaksi	Rp. 5.000,-
8. Meterai	Rp. 12.000,- +
Jumlah	Rp. 3.373.000,-

(Tiga Juta Tiga Ratus Tujuh Puluh Tiga Ribu Rupiah)