

PROBLEM AGRARIA,  
SISTEM TENURIAL ADAT,  
DAN **BODY OF KNOWLEDGE ILMU AGRARIA-  
PERTANAHAN**

Tim Peneliti Sistematis STPN, 2015

Penyunting:  
M. Nazir Salim

Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM)  
*Bekerja sama dengan*  
STPN Press, 2015

Problem Agraria, Sistem Tenurial Adat,  
dan *Body of Knowledge* Ilmu Agraria-Pertanahan

©PPPM STPN

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia oleh:  
Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM)

*Bekerja sama dengan*

STPN Press, Desember 2015  
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman  
Yogyakarta, 55293, Tlp. (0274) 587239  
Fax: (0274) 587138  
Website: [www.pppm.stpn.ac.id](http://www.pppm.stpn.ac.id)  
E-mail: [stpn.press@yahoo.co.id](mailto:stpn.press@yahoo.co.id)

Penulis: Tim Peneliti Sistematis STPN 2015  
Penyunting: M. Nazir Salim  
Proofread: Asih Retno Dewi  
Layout: Nanjar  
Disain Cover: la iq

Problem Agraria, Sistem Tenurial Adat,  
dan *Body of Knowledge* Ilmu Agraria-Pertanahan  
(Hasil Penelitian Sistematis STPN 2015)  
STPN Press, 2015  
xvii + 356 hlm.: 15,5 x 23,5 cm  
ISBN: 978-60278928-0

ASPEK HUKUM RUILSLAG/TUKAR  
GULING  
(STUDI KASUS HAK PAKAI NOMOR 9/  
UNGASAN)

Sarjita  
Haryo Budhiawan  
Sukayadi



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Persoalan tanah secara kuantitas dan kualitas dari tahun ke tahun semakin meningkat, apakah itu bersinggungan dengan persoalan penguasaan, kepemilikan, penggunaan maupun pemanfaatan atas tanah. Akar persoalan utamanya terletak pada jumlah luas tanah yang relatif tetap, akan tetapi pihak-pihak yang memerlukan atau berhubungan dengan tanah selalu bertambah, sehingga kerap kali timbul masalah, sengketa dan konflik, serta perkara pertanahan baik secara horizontal maupun vertikal.

Persoalan sengketa dan perkara tanah di Provinsi Bali, khususnya di Kabupaten Badung yang merupakan wilayah berbatasan langsung dengan Kota Denpasar sebagai Ibukota Provinsi Bali, cenderung mengalami peningkatan, bahkan sudah menjurus pada praktik jaringan makelar kasus “markus” tanah yang sifatnya lintas nasional, karena beberapa orang yang terkait berkedudukan di Jakarta.<sup>1</sup>

Kasus tanah di Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung, seluas 230.450 M<sup>2</sup>., atas nama Badan Pertanahan Nasional (BPN-RI), misalnya. Penanganan perkara tanah tersebut sudah berlangsung sejak 1997, tetapi sampai saat ini belum menunjukkan kejelasan kapan persoalan akan kunjung tuntas. Bahkan Komisi I DPRD Provinsi Bali, akan membentuk Panitia Khusus (Pansus) terkait persoalan tanah tersebut.

Persoalan tanah di Jln Melasti Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Provinsi Bali dengan Nomor Sertipikat Hak Pakai Nomor 9/ Ungasan yang diterbitkan berdasarkan SK Kepala Kantor

---

<sup>1</sup> Yustisi. Com, *Banyak Sengketa Tanah Bermunculan di Bali*, (2 Agustus 2010).

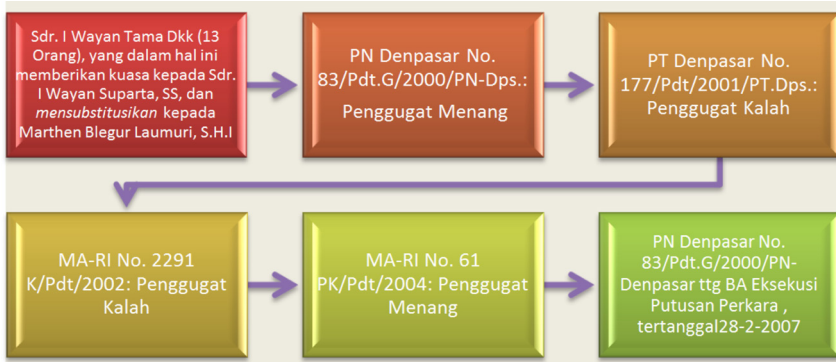
Wilayah BPN Provinsi Bali Nomor SK.87/HP/BPN/I/Pd/1991 tertanggal 25 Oktober 1991 tersebut, timbul setelah dilakukan proses pelelangan di mana PT. Margasrikaton Dwi Pratama dinyatakan sebagai Pemenang lelang tertanggal 13 Januari 1997 sesuai Surat Keputusan (SK) Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 236-1-1997 tanggal 31 Desember 1997 tentang Penetapan pemenang lelang tukar menukar tanah aset Badan Pertanahan Nasional untuk pembangunan gedung Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di Provinsi Bali.

Kasus tanah HP Nomor 9/Ungasan yang terdaftar atas nama Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali tersebut, perkaranya sudah berproses baik di Lingkungan Peradilan Umum (Pidana dan Perdata) maupun di Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Dalam *Perkara perdata* berawal dari surat gugatan tertanggal 15 April 2000 Sdr. I Wayan Tama Dkk (13 Orang), yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sdr. I Wayan Suparta, SS, dan untuk selanjutnya *mensubstitusikan* kepada Marthen Blegur Laumuri, S.H., menggugat Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali sebagai sebagai Tergugat I, dan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Tergugat II dan terdaftar di Kepaniteraan PN Denpasar Nomor 83/Pdt.G/2000/PN.Dps. Gugatan mana, oleh PN Denpasar diputus tertanggal 13-12-2000 bahwa Pihak Penggugat sebagai pihak yang menang, dan *pemilik sah dari tanah seluas ± 23,5 Ha*. Putusan PN Badung tersebut juga menyatakan bahwa Sertipikat HP No. 9/Ungasan An. Kanwil BPN Provinsi Bali tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena diterbitkan melawan hukum.

Terhadap putusan PN Denpasar Nomor 83/Pdt.G/2000/PN.Dps., tersebut oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan No. 177/Pdt./2001/PT. Dps tertanggal 20 Maret 2002 dibatalkan. Selanjutnya berdasarkan Putusan Kasasi di MA-RI dengan putusan Nomor 2291 K/Pdt./20/2002 tertanggal 6 Pebruari 2003, MA-RI menolak permohonan kasasi dari I Wayan Tama Dkk. Selanjutnya terhadap Putusan Kasasi MA-RI tersebut, I Wayantama Dkk., mengajukan Peninjauan Kembali ke MA-RI dan dengan Putusannya Nomor 61 PK/Pdt./2004 tertanggal 23 Nopember 2005, permohonan Peninjauan Kembali (PK) I Wayan Tama Dkk., dikabulkan.

Kronologis Putusan Pengadilan tersebut di atas, apabila disajikan dalam bentuk gambar nampak sebagai berikut:



Gambar 1: Kronologis Perkembangan Putusan Perkara Nomor: 83/Pdt.G/2000/PN.Dps.

Terhadap pelaksanaan eksekusi Putusan PN Denpasar No. 83/Pdt.G/2000/PN-Dps. tersebut, pihak-pihak yang merasa berhak/dan berkeberatan mengajukan penundaan eksekusi yang kemudian ditindaklanjuti dengan mengajukan perlawanan di PN Denpasar, yaitu diperiksa dan diadili dengan perkara Nomor 222/Pdt.Plw/2006/PN.Dps., Nomor 225/Pdt.Plw/2006, dan Nomor 260/Pdt.Plw/2006/PN-Dps. Terhadap upaya verset/perlawanan terhadap eksekusi tersebut, telah diperiksa dan diputus oleh PN Denpasar yang isinya menyatakan perlawanan ditolak.

Berdasarkan Putusan PN Denpasar Nomor 83/Pdt.G/2000/PN-Dps tertanggal 13 Desember 2000 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, dilaksanakan eksekusi sesuai Berita Eksekusi Nomor 83/Pdt.G/2000/PN.Dps tertanggal 28 Pebruari 2007.

Perlu diketahui pula bahwa terhadap objek tanah yang sama, muncul gugatan dari Sdr. I Beter terdaftar di PN Denpasar dengan Nomor Registrasi 62/Pdt.G/2007/PN. Dps tertanggal 19 Juli 2007 dimana gugatan dinyatakan ditolak. Selanjutnya penggugat mengajukan proses upaya banding di PT. Denpasar dengan Registrasi Perkara Nomor 7/Pdt./2008/PT. Dps tertanggal 25 Pebruari 2008 yang menguatkan isi putusan PN Denpasar Nomor 62/Pdt.G/2007/PN.Dps tertanggal 19 Juli 2007. Atas Putusan Banding dari PT Denpasar tersebut Penggugat mengajukan kasasi ke MARI dan telah diputus dengan Registrasi Nomor 2876 K/Pdt./2008 tertanggal 14 Agustus 2009 dan telah diputus yang isinya menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh sdr. I. Beter sebagai Pemohon Kasasi I dan Kantor Wilayah sebagai Pemohon Kasasi II.

**Tabel 1. Kronologis Perkembangan Putusan Perkara: 62/Pdt.G/2007/PN.Dps.**

No.	Putusan Pengadilan/MA	Tanggal Putusan	Para Pihak	Hasil Gugatan Penggugat
01	PN Denpasar: 62/Pdt.G/2007/PN. Dps.	26-7-2007	I Better melawan Kanwil BPN Prov Bali	Menolak Gugatan Penggugat
02	PT Denpasar: 7/Pdt.G/2008/PT-Dps.	25-2-2008	I Better melawan Kanwil BPN Prov Bali	Menguatkan Putusan PN Denpasar No. 62/Pdt.G/2007/ PN. Dps.
03	MA-RI No. 2876 K/Pdt/2009	14-8-2009	I. Beter melawan Kantah Kab Badung dan I Wayan Tama	Menolak Permohonan Kasasi dari I. Beter dan Kanwil BPN Prov. Bali

Sumber: Olahan Data Sekunder Tahun 2015.

Sementara itu di *Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Denpasar* terhadap keberadaan Sertipikat HP Nomor 9/Desa Ungasan juga menjadi objek gugatan yang diajukan oleh Sdr. I. Beter melawan Kanwil BPN Provinsi Bali sebagai Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Tergugat II, dengan Nomor Registrasi: 05/G./1999/PTUN-Dps tertanggal 15 Juli 1999 yang memenangkan Sdr. I Beter. Selanjutnya terjadi proses upaya banding yang diajukan oleh Para Tergugat ke PT TUN Surabaya, dengan Registrasi Perkara Nomor 132/G.TUN/1999/PT-TUN-Sby tertanggal 26 April 2000, dimana isi putusan menguatkan putusan PTUN Denpasar 05/G./1999/PTUN-Dps tertanggal 15 Juli 1999. Selanjutnya Kanwil BPN Provinsi Bali dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung mengajukan Kasasi ke MA-RI dengan dan telah keluar Putusan MA-RI Nomor 32 K/TUN/2000 tertanggal 26 April 2001 yang isinya menyatakan mengabulkan permohonan kasasi para Tergugat. Terhadap Putusan Kasasi MA-RI tersebut, I Beter mengajukan PK ke MA dan telah keluar Putusan Peninjauan Kembali MA-RI Nomor 08 PK/TUN/2005 tgl 28 Desember 2005 yang isinya menolak PK Sr. I Beter. Dengan demikian, dalam perkara tersebut dimenangkan oleh Pihak Kanwil BPN Provinsi Bali dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung.

Forum sengketa di PTUN antara I. Beter melawan Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. Bali (Tergugat) dan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Badung (Tergugat Intervensi I).



**Tabel 2. Kronologis Perkembangan Perkara PTUN Nomor 05/G./1999/ PTUN-Dps**

No.	Putusan Pengadilan/MA	Tanggal Putusan	Para Pihak	Hasil Gugatan Penggugat
01	PTUN Denpasar: 05/G./1999/ PTUN-Dps	15 Juli 1999	I. Beter melawan Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. Bali (Tergugat) dan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Badung (Tergugat Intervensi I)	Memenangkan gugatan Penggugat
02	PT TUN Surabaya: 132/G. TUN/ 1999/ PTUN-Sby	26 April 2000,	-sda-	Dikuatkan PT. TUN Sby
03	MA-RI Nomor 32 K/TUN/2000	26 April 2000	-sda-	Membatalkan Putusan PTTUN Surabaya
04	MA-RI: Nomor 08 PK/TUN 2005	28-12-2005	-sda-	Menolak PK Sr. I Beter. Sertipikat HP 09/Desa Ungasan dinyatakan Sah;

Sumber: Olahan Data Sekunder Tahun 2015.

Perkara HP Nomor 9/Ungasan ini berkembang ke **Aspek Pidana** berdasarkan Putusan MA-RI Nomor 61 PK/Pdt./2004 tertanggal 23 Nopember 2005, Kanwil BPN Provinsi Bali melaporkan Pihak I Wayan Tama Dkk., ke Pihak yang berwajib dengan surat Laporan Pol Nomor LP/36/II/2006/Dit/Reskrim tertanggal 1 Pebruari 2006 dengan dugaan melakukan tindak pidana menggunakan Surat Palsu dan Kejahatan Paksaan Eks. Pasal 263, 266, dan 335 KUHP. Dan setelah proses penyidikan dilakukan oleh Kepolisian ternyata, terbukti bahwa surat-surat bukti kepemilikan tanah adat Persil Nomor 40.Kls II, seluas 23,5 Ha terletak di desa Klasiran Tengah Desa Ungasan Kecamatan Badung Kuta Kabupaten Badung adalah Asli dan tidak Palsu atau Dipalsukan. Hal ini, diperkuat dengan Surat ketetapan Pihak Penyidik dengan Surat Nomor SP. Tap/08/VIII/2006/Dit. Reskrim tertanggal 4 Agustus 2006 ttg Penghentian Penyidikan, serta Surat Nomor B/76/VIII/2006 tertanggal 4 Agustus 2006 yang dikeluarkan oleh Direktur Reskrim Polda Bali tentang Pemberitahuan Penghentian Penyidikan.

Selanjutnya oleh Polda Bali, dikeluarkan Surat Nomor SP.Tap/02/II/2007/Dit. Reskrim tertanggal 26 Pebruari 2007 ttg Pencabutan Penuntutan.Terhadap keputusan Direktur Reskrim Polda Bali, tersebut, maka Pihak I wayan Tama Dkk mengajukan Gugatan Pra Peradilan

Nomor Registrasi 01/Pid.Pra/2007/PN-Dps tertanggal 4 Mei 2007 tentang Praperadilan terkait dengan adanya Pencabutan SK Penghentian Penyidikan tertanggal 26 Pebruari 2007 yang dituangkan dalam SK No. SP.Tap/02/II/2007/Dit. Reskrim Polda Bali agar dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Berkaitan dengan gugatan praperadilan tersebut, PN Denpasar telah memutus menyatakan bahwa Penerbitan SP tt Pencabutan Penghentian Penyidikan yang dituangkan dalam 35/Pid/PRAP/2007/PT. Dps., tertanggal 29 Mei 2007 adalah sah dan mempunyai kekuatan hokum. Sedangkan SP.Tap/02/II/2007/Dit. Reskrim tertanggal 26 Pebruari 2007 ttg Pencabutan Penuntutan dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Pengadilan Tinggi Denpasar telah memeriksa dan memutus perkaranya yang dituangkan dalam Putusan Nomor 35/Pid/PRAP/2007/PT.Dps., tertanggal 29 Mei 2007 telah memeriksa dan memutus yng amarnya membatalkan putusan PN Denpasar Nomor 01/Pid.Pra/2007/PN-Dps tertanggal 4 Mei 2007 dan mengadili sendiri, dan menyatakan bahwa permohonan Pra Peradilan dari Para Pemohon/Terbanding tidak dapat diterima. Atas putusan PT Denpasar No 35/Pid/PRAP/2007/PT. Dps., tertanggal 29 Mei 2007, diajukan Peninjauan Kembali ke MA-RI pada tanggal 14 Juni 2007 dengan Registrasi Perkara Nomor 98 K/Pid./2007 dan telah diputus pada tanggal 21 Januari 2008 yang amarnya: 1) membatalkan Putusan PN Denpasar Nomor 35/Pid/PRAP/2007/PT.Dps., tertanggal 29 Mei 2007; mengadili sendiri: dan menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum SP.Tap/08/VIII/2006/Dit. Reskrim tertanggal 4 Agustus 2006. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap Surat Reskrim SP. Tap/08/VIII/2006/Dit. Reskrim tertanggal 4 Agustus 2006.

Dengan demikian, maka terhadap objek tanah sertipikat Hak Pakai Nomor 9/ Ungasan yang diterbitkan berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali Nomor SK.87/HP/BPN/1/Pd/1991 tertanggal 25 Oktober 1991 jika dicermati secara seksama telah berproses di 2 ranah lingkungan peradilan yaitu Peradilan Umum baik *perdata maupun pidana*, serta di lingkungan *Peradilan Tata Usaha Negara atau PTUN*.

Terhadap putusan pengadilan yang telah memperoleh keputusan hukum tetap tersebut, Sdr. I Nyoman Suparta, SS., mengajukan proses pembatalan Sertipikat Hak Pakai Nomor 9/ Ungasan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN-RI) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung Cq. Kakanwil BPN Provinsi Bali sejak awal tahun 2008,

dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999. Namun demikian, terhadap permohonan proses pembatalan tersebut, setelah berproses sampai awal tahun 2012 tidak menunjukkan perkembangan yang berarti.

Perkembangan terakhir pada tahun 2008 objek sengketa menjadi perkara di PN Denpasar Nomor: 80/Pdt.G/2008/PN.Dps. antara PT. Marga Srikaton Dwi Pratama (Penggugat) melawan Kepala BPN RI, Dkk (26 Tergugat), yang berlanjut di Tingkat Banding di PT Denpasar dengan Perkara Nomor 150/Pdt/2009/PT. Dps., telah terdapat putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 141 K/Pdt/2011 teranggal 4 Januari 2012. Terhadap Putusan tersebut telah pula terdapat Putusan PK Nomor Registrasi: 133 PK/Pdt/2013 tertanggal 2 Juli 2013 yang menolak permohonan PK Sdr. I Nyoman Suparta sebagai ahli waris dari Sdr. Made Runcig. Adapun dasar gugatan PT. Marga Srikaton Dwi Pratama berpedoman pada Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 567/Pdt.G/2006/PN.Jak.Sel tertanggal 12 September 2006 yang sudah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewisjde*). Putusan PN Jakarta Selatan tersebut menyatakan bahwa Penggugat pada tanggal 13 Januari 1997 telah ditetapkan sebagai pemegang lelang atas *Tukar Menukar (Ruilslag)* Badan Pertanahan Nasional, seluas 230.450 M<sup>2</sup>, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung yaitu Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan, berdasarkan Surat Keputusan Tergugat I No. 9-1997 tentang Penetapan Pemenang Lelang Tukar Menukar tanah aset Badan Pertanahan Nasional untuk pembangunan gedung Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di Provinsi Bali.

Jika disajikan dalam bentuk tabel, perkembangan Perkara: 80/Pdt.G/2008/PN.Dps. antara PT. Marga Srikaton Dwi Pratama (Penggugat) melawan Kepala BPN RI, Dkk (26 Tergugat), sebagai berikut:

**Tabel 3: Kronologis Perkembangan Putusan Perkara No. 80/Pdt.G/2008/PN.Dps.**

No.	Putusan Pengadilan/MA	Tanggal Putusan	Para Pihak Penggugat/ Pemohon	Hasil Gugatan Penggugat
01	PN Denpasar Nomor 80/Pdt.G/2008/PN.Dps.	6 Oktober 2008	PT. Marga Srikaton Dwi Pratama melawan Kepala BPN RI Dkk (26 Tergugat)	
02	PT. Denpasar Nomor 150/Pdt/2009/PT. Dps.,		PT. Marga Srikaton Dwi Pratama melawan Kepala BPN RI Dkk (26 Tergugat)	
03	Kasasi MA Nomor 141 K/Pdt/2011	4 Januari 2012	PT. Marga Srikaton Dwi Pratama melawan Kepala BPN RI Dkk (26 Tergugat)	
04	Peninjauan Kembali MA Nomor Registrasi: 133 PK/Pdt/2013	2 Juli 2013	PT. Marga Srikaton Dwi Pratama melawan Kepala BPN RI Dkk (26 Tergugat)	

Sumber: Olahan Data Sekunder Tahun 2015.

Informasi terakhir, terhadap objek sengketa sudah dieksekusi pada tanggal 20 Pebruari 2014 berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali (PK) Mahkamah Agung Nomor Register 133 PK/Pdt/2013 tertanggal 2 Juli 2013. Dalam pelaksanaan eksekusi tersebut, pihak kuasa hukum ahli waris I Made Runcig Sdr. Fatoni masih menyatakan berkeberatan karena perjanjian ruilslag antara PT. Marga Srikaton Dwi Pratama dengan BPN RI belum pernah terlaksana.<sup>2</sup> Adapun hasil eksekusi atas putusan perkara Nomor 80/Pdt.G/2008/PN-Dps dituangkan dalam Berita Acara Eksekusi Nomor 80/Pdt.G/2008/PN-Dps tertanggal 20 Pebruari 2014. Dari dokumen BA Eksekusi tersebut diperoleh informasi bahwa: 1) objek sengketa pernah dilakukan eksekusi dalam perkara Nomor 83/Pdt.G/2000/PN-Dps sebagaimana tertuang dalam BA Eksekusi tertanggal 28 Pebruari 2007 Nomor 83/pdt.G/20000/PN-Dps; 2) terhadap objek sengketa dimohndkan untuk dilakukan pengukuran ulang dan menetapkan dengan jelas batas-batas tanah yang akan dieksekusi; 3) kuasa hukum Termohon Eksekusi IV s/d Tergugat Eksekusi XI, sangat keberatan dengan dilakukan eksekusi pada hari ini dan mohon agar eksekusi ditunda.

<sup>2</sup> Suara Pembaruan, *PN Denpasar Eksekusi Tanah 23,5 Ha di Ungasan*, (9 Mei 2015).

Sehubungan dengan realitas sebagaimana telah penulis uraikan tersebut di atas, jika dicermati dengan seksama kasus pertanahan tersebut telah berproses di 2 (dua) Lingkungan Peradilan yaitu Lingkungan Peradilan Umum dan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara. Dari 2 (dua) Lingkungan Peradilan tersebut, perkaranya meliputi perkara perdata, perkara pidana, dan perkara sengketa tata usaha negara.

Setelah dilakukan eksekusi pada tanggal 27 Pebruari 2014 sebagaimana diuraikan di atas, pada tanggal 2 Juli 2014 pihak I Nyoman Suparta Dkk (5 Orang) mengajukan gugatan perdata ke PN Jakarta Selatan dengan Tergugat Pemerintah RI Dkk (13 orang) terdaftar pada Registrasi Kepaniteraan PN Jakarta Selatan Nomor: 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel., dengan dasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige Daad*). Adapun yang menjadi alasan penggugat, yaitu bahwa terhadap Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 567/Pdt.G/2006/PN.Jkt-Sel tertanggal 12 September 2006 menjadi berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) Pihak Tergugat I (Pemerintah RI/ BPN RI atas gugatan Tergugat IV (PT. Marga Srikaton Dwi Pratama sebagai Pemenang Lelang Objek sengketa/HP 09/Ungasan) terdapat perbuatan: 1) Tergugat I tidak menghadiri persidangan perkara Nomor 567/Pdt.G/2006/PN.Jkt-Sel; 2) tidak mengajukan upaya hukum banding terhadap Putusan perkara Nomor 567/Pdt.G/2006/PN.Jkt-Sel, sehingga berakibat putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap. 3) hal yang sama dilakukan pula oleh Tergugat I dalam Perkara Perdata nomor 80/Pdt.G/2008/PN-Dps. 4) Prosedur pelaksanaan ruilslag yang dituangkan dalam Sk Kepala BPN Nomor 9-1-1997 tertanggal 13 Januari 1997 tentang Penetapan Lelang Tukar-Menukar Aset BPN untuk Pembangunan Gedung Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali bertentangan dengan SK Menteri Keuangan RI Nomor 350/KMK.03/1994 Jo. Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 1994, Jis Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor S.4623/A/51/1996 tertanggal 24 September 1996, khususnya berkaitan dengan persyaratan peserta lelang dalam tahapan penetapan pemenang lelang.

Dengan demikian, dalam kasus pertanahan dimaksud, besar kemungkinan “syarat” dengan berbagai kepentingan para pihak (*Ahli Waris I Made Runcig, I Beter yang mengklaim diri sebagai pihak yang lebih berhak, dan BPN RI Cq. Kanwil BPN Provinsi Bali yang secara yuridis merupakan pemegang hak atas tanahnya, serta PT. Marga Srikaton Dwi Pratama selaku pemenang Lelang/Ruilslag*) atas objek sengketa. Peneliti merasa tertarik untuk melaksanakan penelitian, dengan judul “*Aspek Hukum Ruilslag (Tukar Guling) Studi Kasus Hak Pakai Nomor 9/Ungasan*”.

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakan mekamisme dan prosedur serta kewenangan para pihak pada proses pelaksanaan penetapan lelang dalam rangka *ruilslag* (tukar guling) tanah HP Nomor 9/Ungasan antara BPN RI dengan PT. Marga Srikaton Dwi Pratama?
2. Bagaimana status hukum tanah objek sengketa HP Nomor 09/Ungasan dengan adanya perkara perdata Nomor 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel.?
3. Tindakan hukum apa yang paling tepat dilaksanakan oleh BPN RI dalam menyikapi gugatan perkara Nomor 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel.

## C. Tinjauan Pustaka dan Kerangka Penelitian

### 1. Keaslian Penelitian

Penelitian terhadap pelaksanaan *ruilslag* atau tukar guling (tukar menukar) yang objeknya Hak Pakai Atas Tanah Selama Dipergunakan atas nama Instansi Pemerintah pernah dilakukan oleh Peneliti bersama Sdr. Patric Adlay A.E. Ekel. Sifat penelitiannya berupa “*Studi Kasus Pelaksanaan Ruilslag Tanah dan Bangunan Gudang Bulog Kelapa Gading Jakarta Utara, PPPM-STPN pada tahun 2003.*” Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur pelaksanaan *ruilslag* Gudang Bulog Kelapa Gading Jakarta Utara terjadi penyimpangan dari ketentuan yang berlaku (Permenkeu Nomor 350./KMK.03/1994 pada angka 2 huruf e), yaitu PT. Goro Batara Sakti selaku Pihak Swasta yang menyediakan tanah dan bangunan (aset) pengganti sesuai Perjanjian Kontrak yang telah disepakati ternyata belum menyelesaikan/mewujudkan sama sekali, akan tetapi tanah dan bangunan yang akan diruilslag sudah dilakukan pembongkaran untuk pembangunan Pusat Perkulakan Goro.

Penelitian tentang *ruilslag* terkait dengan Penegakan Hukum (Perda) Tata Ruang, pernah dilakukan oleh Sdr. Imam Koeswahyono, yang dituangkan dalam Buku Hukum *Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang (Problematika Antara Teks Dan Konsteks)* yang diterbitkan oleh Universitas Brawidjaya Press, 2012. Peneliti memulai penelitiannya dengan mengajukan pertanyaan tentang bagaimana sesungguhnya prosedur atau tata cara pengalihan atau penyerahan hak atas tanah yang sekarang telah dikuasai oleh Pihak Ketiga dan menjadi Pusat Perbelanjaan Modern. Peneliti mencermati aspek yuridis Kasus *Ruilslag Tanah dan Bangunan Akademi Penyuluh Pertanian (APP) Manalagi di Kota Malang.* Kesimpulan

Peneliti, menemukan beberapa kejanggalan dalam prosedur pelaksanaan ruilslag dikaitkan dengan: 1) Tata Ruang/peruntukan lahan; 2) Ruilslag/tukar menukar Aset Negara; 3) pelanggaran terhadap UU Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup; 4) Aspek Hukum Perumahan dan Permukiman (UU Nomor 4 Tahun 1992); 5) Aspek Hukum Perizinan; serta 6) Hukum Konservasi dan Hukum Kehutanan; Peneliti merekomendasikan, bahwa dalam pelaksanaan ruilslag yang menjadi esensi dan harus dipertimbangkan tidak sekedar mengutamakan bisnis/keuntungan semata, melainkan harus mempertimbangkan kelangggangan aset Negara/pemerintah.

Dalam penelitian ruilslag yang objeknya Hak Pakai Nomor 9/Ungasan di Kabupaten Badung Provinsi Bali, peneliti lebih fokus pada realitas yang mendorong terjadinya carut marut pelaksanaan ruilslag yang berakhir/berujung pada sengketa/perkara baik di pengadilan negeri (perdata dan pidana) serta PTUN, pertimbangan Majelis Hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut, serta perbuatan tindakan hukum Pemerintah (BPN RI) setelah Putusan PK perkara Nomor 133 PK/Pdt./2013 antara PT. Marga Srikaton Dwi Pratama melawan Kepala BPN Dkk (26 Tergugat). Sementara mengenai penelitian bagaimana mekanisme dan prosedur ruilslag HP Nomor 09/Ungasan hanya merupakan salah satu bagian dari pertanyaan yang akan dilakukan penelitian.

## 2. *Istilah Ruilslag (Tukar menukar/Tukar Guling)*

Pembakuan mengenai penggunaan kata “ruilslag”<sup>3</sup> dalam peraturan perundangan-undangan Hukum Nasional sampai saat ini belum ada, sedangkan kata “ruilslag” terdiri dari kata yaitu “ruil” yang berarti penukaran atau tukar-menukar, dan kata “slag” yang berarti tipe, rupa, atau jenis. Dengan demikian secara gramatikal dapat diartikan bahwa ruilslag adalah penukaran jenis, tipe atau rupa yaitu dari barang yang akan di ruilslag. Istilah “Ruilslag” dapat diketemukan dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 193/KPTS/1988 tentang Pedoman Tata Cara dan Syarat-syarat Tukar Bangun Ruilslag Tanah dan Bangunan di Lingkungan Kementerian PU, yaitu pada Bab I Ketentuan umum, angka 3 Pengertian umum Sub Angka 3.1 mengenai Pengertian Umum angka 3.1.1 yang menyebutkan bahwa ruilslag

---

3 Wojowasito, *Kamus Umum Belanda-Indonesia*, PT. Ichtiar Baru, Van Hoeve, Jakarta, 1999: hlm. 555.

merupakan suatu perbuatan hukum (transaksi) ruilslag dengan/atau tanpa bangunan gedung yang akan dilepas dengan pengganti berupa tanah saja, atau bangunan baru saja, atau tanah beserta bangunan baru pengganti di tempat lain yang senilai dengan harga barang yang diserahkan yang akan diterima dengan tidak merugikan Negara dan tidak ada penggantian dalam bentuk uang.

Istilah “*ruilslag*” juga dapat diketemukan dalam Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 500-468 tertanggal 12 Pebruari 1996 tentang Masalah Ruilslag Tanah-tanah instansi Pemerintah, dengan menggunakan istilah tukar-menukar yang disepadankan dengan kata “*ruilslag*”. Hal yang sama, juga dapat diketemukan pada Surat Menteri Koordinator Bidang Politik dan Keamanan Nomor R-130/Menko/Polkam/12/1995 tertanggal 15 Desember 1995 tentang Penyampaian Kesimpulan Rapat Forum Komunikasi Polkam tanggal 16 November 1995.<sup>4</sup>

Selanjutnya menurut Ketentuan Pasal 2 Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 350/KMK.03/1994 disebutkan bahwa “*tukar-menukar*” barang milik/kekayaan Negara adalah pengalihan pemilikan dan atau penguasaan barang tidak bergerak milik Negara kepada pihak lain (Departemen/Lembaga, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), koperasi dan swasta dengan menerima penggantian utama dalam bentuk barang tidak bergerak dan tidak merugikan Negara

Jika dicermati secara seksama, dari Pasal 2 Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 350/KMK.03/1994, maka unsur-unsur ruilslag terdiri atas:

- a. Perbuatan hukum yang berupa pengalihan pemilikan dan atau penguasaan;
- b. Objeknya adalah barang tidak bergerak milik Negara (tanah dan/atau Bangunan);
- c. Ditujukan kepada pihak lain (Departemen, lembaga, Pemerintah Daerah, BUMN/BUMD, koperasi dan swasta);
- d. Mendapatkan kompensasi/penggantian utama dalam bentuk barang tidak bergerak; dan
- e. Tidak merugikan Negara.

---

4 Sarjita, Petric Adlay, A. K. Ekel., *Prosedur Pelaksanaan Ruilslag Barang Milik/ Kekayaan Negara dan Pemerintah Daerah (Studi Kasus Pelaksanaan Ruilslag Tanah dan Bangunan Gudang Bulog Kelapa Gading Jakarta Utara)*, Yogyakarta: PPPM STPN, 2003: hlm. 8.



Pengertian yang sama, terdapat dalam Pasal 1 butir 28 Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Nomor 11 Tahun 2001, menyebutkan bahwa “*tukar menukar barang milik/tukar guling*” adalah pengalihan pemilikan dan atau penguasaan barang tidak bergerak milik daerah pada pihak lain dengan menerima penggantian dalam bentuk barang tidak bergerak dan menguntungkan daerah.

Istilah “ruilslag” juga diketemukan dalam Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 470/KMK.01/1994 tertanggal 20-9-1994 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemanfaatan Barang/Milik Negara khususnya pada Pasal 2 ayat (1) huruf b, yaitu bahwa ruilslag merupakan salah satu cara penghapusan barang milik kekayaan Negara. Pasal 2 ayat (1) menegaskan bahwa penghapusan barang milik kekayaan Negara dapat dilaksanakan dengan cara:

- a. Dijual dengan pelelangan umum melalui Kantor Lelang Negara;
- b. Dipertukarkan (*Ruilslag*);
- c. Dihilangkan/disumbangkan dengan pertimbangan untuk kepentingan sosial, keagamaan serta kemanusiaan;
- d. Dijadikan Penyertaan Modal Pemerintah; dan
- e. Dimusnahkan.

Istilah lain yang maksudnya sama dengan ruilslag, yaitu terdapat dalam Pasal 1 butir 8, dan Pasal 10 ayat (1) Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 96 PMK.06/2007 tertanggal 4 September 2007 dengan menggunakan istilah “dipertukarkan” sebagai salah satu bagian dari cara sebagai tindak lanjut dari penghapusan barang milik Negara. Pada Lampiran VIII Permen Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 diberikan definisi Tukar-menukar adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Negara yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, atau antara pemerintah pusat dengan pihak lain, dengan menerima penggantian dalam bentuk barang, sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang. Dalam tukar-menukar tersebut ditetapkan barang Milik Negara yang dapat dilakukan Tukar-menukar, yaitu berupa:

1. Tanah dan/atau bangunan:
  - a. Yang berada pada pengelola barang;
  - b. Yang status penggunaannya ada pada Pengguna Barang.
2. Selain tanah dan/atau bangunan;

Penggunaan istilah “dipertukarkan” diatur dalam Pasal 45 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara. Dipertukarkan merupakan salah satu cara pemindahtanganan barang milik negara/daerah. Penggunaan istilah yang berbeda dengan sebutan “Tukar Menukar” terdapat dalam Pasal 45 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1996 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Jo PP Nomor 38 Tahun 2008. Pemakaian istilah “tukar-menukar” tersebut, kemudian diikuti oleh Pasal 54 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagai pengganti PP Nomor 6 Tahun 1996. Pemindahtanganan barang Milik Negara/Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:

- a. Penjualan;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah; atau
- d. Penyertaan Modal Pemerintah Pusat/Daerah.

Istilah “tukar guling” terdapat dalam ketentuan Pasal 85 ayat (2) huruf c Undang Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah digantikan dengan UU Nomor 32 Tahun 2004 dan telah dicabut dengan UU Nomor 23 Tahun 2014 Jo. UU Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Selanjutnya dalam Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, pada Pasal 307 disebutkan bahwa: ayat (1) Barang milik Daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan urusan pemerintahan tidak dapat dipindahtangankan. Ayat (3) Barang milik Daerah yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan Urusan pemerintahan dapat dihapus dari daftar barang milik Daerah dengan cara dijual, *dipertukarkan*, dihibahkan, disertakan sebagai modal Daerah, dan/atau dimusnahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **3. Dasar Hukum Pelaksanaan Ruilslag**

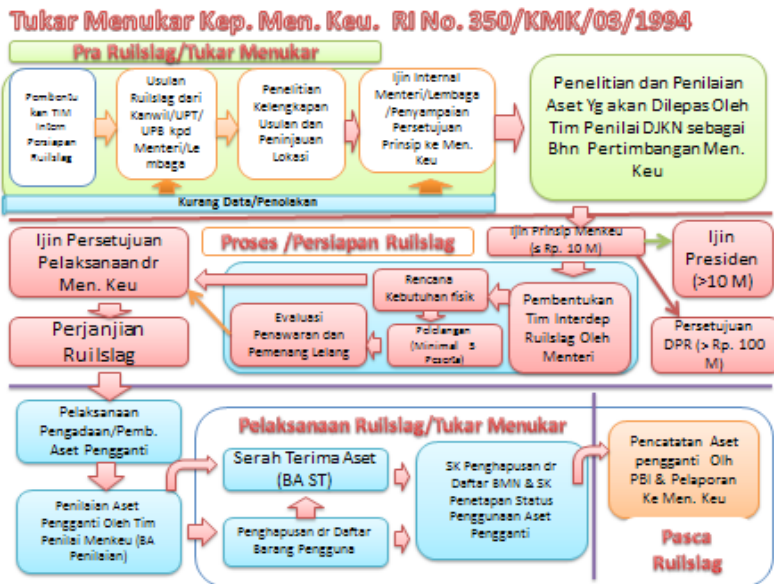
Dasar hukum pelaksanaan ruilslag (tukar menukar) terdapat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain:

- a. *Undang Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara.*
- b. *Undang Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4355);*

- c. Undang Undang Nomor 23 Tahun 2014 Jo UU Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintahan Daerah (*Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587*);
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (*Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 92 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5533*);
- e. Permenkeu Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.
- f. Surat Menkeu Nomor S-90/MK.06/2009 tertanggal 8 Mei 2009 tentang Barang Milik Negara Berupa Tanah dan/atau Bangunan.
- g. Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 500-468 tertanggal 12 Pebruari 1996 Jo. Surat Nomor 500-1448 tertanggal 24 Mei 1996 tentang Masalah Ruilslag Tanah Instansi Pemerintah.

4. **Tata Cara Ruilslag**

Secara garis besar tata cara ruilslag dapat disajikan dalam bentuk gambar sebagai berikut:



Gambar 1: Tata Cara Mekanisme Ruilslag/Tukar Menukar Berdasarkan Kep. Men. Keu. RI No. 350/KMK/03/1994

## D. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang dilakukan menurut kaidah dan metoda ilmiah secara sistematis untuk memperoleh informasi, data, dan keterangan yang berkaitan, pemahaman dan pembuktian kebenaran atau ketidakbenaran suatu asumsi dan/atau hipotesis ilmiah bagi keperluan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi. Peneliti berusaha untuk mengembangkan konsep dan menghimpun fakta, tetapi tidak melakukan pengujian hipotesa.<sup>5</sup> Keberadaan hipotesis dalam penelitian ini tidak merupakan suatu keharusan. Menurut Soerjono Soekanto dalam Maria S.W. Sumardjono<sup>6</sup> dinyatakan bahwa dalam penelitian diskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan atau melukiskan secara lengkap (mendalam) ciri-ciri dari suatu keadaan (fenomena sosial), perilaku pribadi atau kelompok, serta untuk menentukan frekuensi suatu gejala, dilakukan tanpa didahului hipotesis. Demikian halnya dalam penelitian eksploratif. Sedangkan penelitian yang bersifat eksploratif menurut Babbie dalam Maria S.W. Sumardjono<sup>7</sup> ditujukan untuk: a) memuaskan keingintahuan peneliti untuk memperoleh pengertian yang lebih baik; b) menguji kemungkinan diadakan studi lanjut yang lebih mendalam; dan c) mengembangkan metode-metode yang akan diterapkan dalam studi yang lebih mendalam.

Penelitian ini merupakan studi kasus (*case study*). Dalam kaitan dengan studi kasus ini Peter Mamud Marzuki<sup>8</sup> memberikan penjelasan bahwa studi kasus (*case study*) merupakan studi terhadap kasus tertentu dari berbagai aspek hukum, misalnya kasus Akbar Tanjung yang telah diputus MA pada tanggal 12 Februari 2004 dilihat dari sudut Hukum Pidana, Hukum Administrasi Negara dan Hukum Tata Negara.

Kajian ini dilakukan di beberapa kota yang kebetulan menjadi tempat bersengketanya kasus tersebut, yakni:

- a. Kota Denpasar dan Kabupaten Badung Provinsi Bali ditetapkan sebagai lokasi (*locus*) dalam penelitian ini, dikarenakan perkara tanah yang akan diteliti berada di wilayah administrasi hukum Kabupaten

---

5 Masri Singarimbun dan Sofian effendi, *Metode Penelitian Survei*, Jakarta: LP3ES, 1995: 4-5.

6 Maria S.W. Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Yogyakarta: FH UGM 16.

7 Maria S.W. Sumardjono, *Ibid*: 15-16.

8 Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, 2007: 94.

- Badung, akan tetapi proses perkarannya dilaksanakan di Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi Denpasar.
- b. Kota Surabaya dimana PT. Marga Sri Katon Dwi Pratama mempunyai kantor pusatnya dan ditetapkan sebagai pemenang lelang berdasarkan Keputusan Kepala BPN Nomor 9-1-1997 tertanggal 13 Januari 1997;
  - c. Jakarta Selatan, tepatnya Kantor BPN RI dan Kantor PN Jakarta Selatan. Mengingat BPN RI sebagai Lembaga/badan yang mengeluarkan SK Penetapan Pemenang Lelang dan Perkara gugatan Nomor 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel., sedang dilaksanakan persidangan.

Dalam penelitian ini yang merupakan subjek penelitian adalah semua pihak yang terlibat langsung dalam penyelesaian perkara. Mengingat, pihak-pihak yang terlibat langsung dalam tahap-tahap penyelesaian konflik tanah tersebut, yaitu pihak Pihak-Pihak berperkara termasuk Ahli Waris, Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, PT Denpasar, dan Pengadilan TUN Denpasar. Hakim PN Jakarta Selatan, BPN RI (Biro Perlengkapan Sekretaris Utama BPN dan Direktur Perkara Deputi V BPN RI, Pejabat di Kantor Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan RI, serta Pejabat di Sekretariat Negara Cq. Deputi Hubungan Kelembagaan dan Masyarakat. Mengingat jumlah responden dan waktu yang terbatas, maka peneliti perlu melakukan penetapan jumlah responden yang akan ditetapkan sebagai sampel yang merupakan bagian atau merepresentativitas populasi dalam penelitian ini.

Terkait dengan data yang diambil dalam penelitian ini dikelompokkan dalam:

1. *Data Primer*, yaitu data yang diperoleh langsung dari responden berupa kronologis terjadinya sengketa, alasan atau dalil para pihak menguasai tanah, dasar atau pertimbangan dalam menentukan pilihan-pilihan hukum perdata, hukum administrasi Negara atau TUN dalam penyelesaian perkara tanah, faktor-faktor yang mendorong upaya penyelesaian perkara tanah, pihak-pihak yang berperkara, kebijakan dan pola penanganan dan penyelesaian konflik yang ditempuh, dan lain sebagainya. Ketua atau Majelis Hakim Pengadilan Denpasar dan PTUN Denpasar yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara; Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Badung. Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabuapten Badung yang berperan sebagai mediator dalam penyelesaian perkara.
2. *Data Sekunder*, yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung berupa putusan pengadilan baik Pengadilan Negeri maupun Pengadilan TUN,

maupun putusan MA-RI baik pada tahap Kasasi maupun Peninjauan Kembali, data statistik, peta, dokumen/warkah tanah sebagai dasar penerbitan sertipikat tanah objek sengketa, tahapan penanganan dan penyelesaian konflik, laporan perkembangan penyelesaian kasus tanah, bukti-bukti kepemilikan/penguasaan tanah para pihak, dan lain sebagainya. Laporan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dalam penanganan perkara beserta data pendukungnya, seperti Peta lokasi tanah objek sengketa, Warkah/dokumen bukti kepemilikan hak atas tanah dan prosedur penerbitannya, kebijakan dan pola penanganan dan penyelesaian sengketa tanah, dokumen pelaksanaan penetapan lelang, beserta data pendukung lainnya, serta laporan perkembangan penyelesaian Perkara).

Dalam penelitian ini, digunakan teknik analisis kualitatif. Pada tahap awal setelah data terkumpul, peneliti melakukan editing terhadap data yang masih mentah dengan harapan jika terdapat kesalahan-kesalahan dapat segera diperbaiki dan akan mengurangi keragu-raguan. Langkah selanjutnya member kode pada data yang telah diediting, untuk dimasukkan ke dalam tabel yang telah disediakan. Sebelum dilakukan analisis, data yang telah terkumpul dipilah-pilah dan kemudian dimasukkan ke dalam tabel, dan hasilnya ditafsirkan, dituangkan dalam bentuk narasi (kualitatif) dalam rangka untuk menjawab masalah penelitian.

Dalam penelitian ini, yang menjadi studinya adalah pelaksanaan ruihslag tanah Sertipikat Hak Pakai Nomor 9/Ungasan yang diterbitkan berdasarkan SK Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali Nomor SK.87/HP/BPN/I/Pd/1991 tertanggal 25 Oktober 1991 dikaji dari aspek legalitas dari sisi hukum perdata, hukum administrasi negara atau hukum tata usaha negara, serta hukum pidana.

Teknik penarikan kesimpulan dalam penelitian ini digunakan teknik induktif, yaitu suatu teknik penarikan kesimpulan dari hal-hal/peristiwa yang bersifat khusus ke hal-hal/peristiwa yang bersifat umum.

## **E. Maksud dan Tujuan serta Manfaat Penelitian**

*Maksud penelitian ini adalah untuk:*

1. Memahami mekanisme dan prosedur serta kewenangan para pihak pada proses tukar-guling (ruihslag) tanah HP Nomor 9/Ungasan antara BPN RI dengan PT. Marga Srikaton Dwi Pratama.

2. Mengetahui status hukum tanah objek sengketa Nomor 09/Ungasan dengan adanya Perkara 388/Pdt.G/2014/PN. Jakarta Selatan?
3. Mengetahui tindakan hukum yang paling tepat dilaksanakan oleh BPN RI dalam menyikapi gugatan perkara perdata Nomor 388/Pdt.G/2014/PN. Jakarta Selatan?

*Tujuan penelitian adalah untuk:*

1. Memperoleh gambaran mekanisme dan prosedur serta kewenangan para pihak pada proses tukar-guling (ruilslag) tanah HP Nomor 9/Ungasan antara BPN RI dengan PT. Marga Srikaton Dwi Pratama.
2. Memperoleh kepastian hukum status tanah objek sengketa Nomor 09/Ungasan dengan adanya Perkara 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel.
3. Menemukan solusi yang paling tepat bagi BPN RI dalam menyikapi gugatan perkara perdata Nomor 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt-Sel.

*Manfaat penelitian:*

1. Memperkaya wacana dan pengetahuan serta pemikiran bagi peneliti tentang kajian persoalan pertanahan, khususnya substansi pelaksanaan *ruilslag* (tukar guling) atas tanah aset Pemerintah sebagai bagian dari proses pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
2. Hasil dan rekomendasi penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi Institusi/Lembaga Pertanahan dalam penyelesaian dan pengambilan keputusan terkait pelaksanaan proses *ruilslag* terhadap hak atas tanah sebagai aset HP Nomor 09/Ungasan.

## BAB III

# BADUNG, SEBUAH GAMBARAN AWAL

### **A. Kondisi Umum Kabupaten Badung**

Kabupaten Badung, satu dari delapan kabupaten dan satu kota di Bali, terletak pada posisi  $08^{\circ} 14' 17''$  -  $08^{\circ} 50' 57''$  Lintang Selatan dan  $115^{\circ} 05' 02''$  -  $115^{\circ} 15' 09''$  Bujur Timur, membentang di tengah-tengah Pulau Bali.

Mempunyai wilayah seluas  $418,52 \text{ km}^2$  ( $7,43\%$  luas Pulau Bali), bagian Utara daerah ini merupakan daerah pegunungan yang berudara sejuk, berbatasan dengan Kabupaten Buleleng, sedangkan di bagian Selatan merupakan dataran rendah dengan pantai berpasir putih dan berbatasan langsung dengan Samudra Indonesia. Bagian tengah merupakan daerah persawahan dengan pemandangan yang asri dan indah, berbatasan dengan Kabupaten Gianyar dan Kota Denpasar di sebelah Timur, sedangkan di sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Tabanan.

Secara administratif Kabupaten Badung terbagi menjadi 6 (enam) wilayah kecamatan yang terbentang dari bagian Utara ke Selatan yaitu Kecamatan Petang, Abiansemal, Mengwi, Kuta, Kuta Utara, & Kuta Selatan. Disamping itu di wilayah ini juga terdapat 16 kelurahan, 46 desa, 369 Banjar Dinas, 164 lingkungan 8 Banjar Dinas Persiapan dan 8 lingkungan persiapan.

Selain Lembaga Pemerintahan seperti tersebut di atas, di Kabupaten Badung juga terdapat Lembaga Adat yang terdiri dari 120 Desa Adat, 523 Banjar dan 523 Sekaa Teruna. Di Kabupaten Badung juga terdapat 1 BPLA Kabupaten dan 6 BPLA Kecamatan serta 1 Widyasabha Kabupaten dan 6 Widyasabha Kecamatan. Lembaga- lembaga adat ini memiliki peran yang sangat strategis dalam pembangunan di wilayah Badung pada khususnya dan Bali pada umumnya.



## B. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Badung

### 1. Keadaan Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Badung

Kantor Pertanahan Kabupaten Badung terletak di Jalan Puduk No. 7 Denpasar, Bali dengan luas wilayah kerja 418,52 km<sup>2</sup> yang tersebar dalam 6 (enam) kecamatan dan 63 desa/kelurahan. Kantor Pertanahan Kabupaten Badung melayani masyarakat di bidang pertanahan. Kantor Pertanahan Kabupaten Badung didukung oleh keberadaan sumber daya manusia sebanyak 171 orang, yang terdiri dari Pegawai negeri Sipil (PNS) sebanyak 87 orang, dan tenaga honorer sebanyak 65 orang serta pegawai magang sebanyak 19 orang yang tersebar di masing-masing seksi seperti daftar di bawah ini :

DAFTAR DATA KEPEGAWAIAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BADUNG																					
NO	SUB UNIT	JUMLAH			PENDIDIKAN										UMUR					JML	
		PNS	HONORER	MAGANG	SD	SLTP	SLTA	D.I	D.III	D.IV	SARMUD	S.1	S.2	S.3	<20	20-30	31-40	41-50	>50		
																					6
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
1	SUB BAGIAN JATSUSANA SEKSI SURVEI	29	10	-	-	2	24	-	1	-	-	12	-	-	-	11	18	9	1	39	
2	PENGUKURAN DAN PEMETAAN	24	18	19	-	1	24	22	-	2	-	12	-	-	4	33	5	3	16	61	
3	SEKSI HAK TANAH DAN PENDAFTARAN	24	30	-	-	-	35	-	1	3	-	14	1	-	-	30	4	10	10	54	
4	SEKSI PENGATURAN PENATAAN BERSANAHAN	5	3	-	-	-	5	-	1	-	-	2	-	-	-	3	-	1	4	8	
5	PENGENDALIAN DAN PEMBERDAYAAN	3	-	-	-	-	1	-	-	-	-	2	-	-	-	-	1	-	2	3	
6	SEKSI SENGKETA KONFLIK DAN PERKARA	2	4	-	-	1	2	-	-	-	-	3	-	-	-	4	-	1	1	6	
	JUMLAH	87	65	19	-	4	91	22	3	5	-	45	1	-	4	81	28	24	34	171	

## C. Inventaris Kantor Pertanahan Kabupaten Badung

Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dalam melaksanakan tugas dan fungsinya didukung sarana dan prasarana fisik berupa bangunan Gedung Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang berdiri di atas tanah dengan sertifikat HP No. 52 beralamat di Jl. Puduk No. 7 Denpasar dengan luas bangunan 1.750 M<sup>2</sup> dan per tanggal 30 Desember 2011 telah di serahkan kepada Kantor Pertanahan Kota Denpasar dengan Berita Acara: No. 4196/

BA-51.100/XII/2011. Gedung Kantor Pertanahan Kabupaten Badung yang baru berdiri di atas tanah dengan sertipikat Hak Pakai No. 15 beralamat di Seminyak Kabupaten Badung sampai saat ini masih dalam pengerjaan, maka untuk sementara Kantor Pertanahan Kabupaten Badung meminjam gedung eks Kantor Sosial dan Kantor Perikanan dan Kelautan Kabupaten Badung untuk melaksanakan pelayanan di bidang pertanahan kepada masyarakat. Di samping itu Kantor Pertanahan Kabupaten Badung juga didukung oleh sarana alat transportasi berupa kendaraan operasional yang terdiri dari 1. Kendaraan Roda Empat (R4) ada sebanyak 5 Unit, dengan kondisi Baik = 2 unit; Rusak Ringan = 3 unit. 2. Kendaraan Roda Dua (R2) ada sebanyak 11 Unit, dengan kondisi : Baik = 6 unit; Rusak Ringan = 3 unit; Rusak Berat = 2 unit. Sedangkan Peralatan yang ada sebagai berikut 1. Personal Komputer (PC Unit) sebanyak 42 Unit, dengan kondisi: Baik = 41 unit; Rusak Berat = 1 unit. Note Book sebanyak 20 Unit, dengan kondisi Baik = 19 unit; Rusak Berat = 1 unit. Printer: Printer ada sebanyak 30 Unit, dengan kondisi: Baik = 26 unit; Rusak Ringan = 2 unit; Rusak Berat = 2 unit. Ploter = -Alat Ukur :1. Theodolite ada sebanyak 19 Unit, dengan kondisi : Baik = 6 unit; Rusak Ringan = 5 unit; Rusak Berat = 8 unit 2 Rambu/Bak Ukur sebanyak 15 Unit, dengan kondisi: Rusak Ringan = 5 unit; Rusak Berat = 10 unit. GPS sebanyak 20 Unit, dengan kondisi: Baik = 20 unit; d. KKP, KMPP, Web-Daerah. Kegiatan KKP sudah dilaksanakan dengan Versi 6-9-2011, Kegiatan SKMPP

Untuk Kegiatan SKMPP di Tahun 2012 telah dilaksanakan , dan untuk pengisian aplikasi telah diisi sesuai dengan kegiatan yang dilaksanakan mulai dari kegiatan:

- 1) Keadaan umum Kantor
- 2) Sumber Daya Manusia
- 3) Inventaris Kantor
- 4) Kegiatan Prona dan UKM

#### **D. Program Unggulan, Program Strategis dan Capaiannya**

##### **1) Usaha Mikro dan Kecil (UMK)**

Pemberdayaan Usaha Mikro dan Kecil (UMK). Melalui persertipikatan hak atas tanah adalah Bagian Program Pengelolaan Pertanahan Nasional yang dilaksanakan dalam rangka pemberdayaan masyarakat. Salah satu persyaratan untuk mendapat kredit usaha secara maksimal bagi UMK

adalah tersedianya jaminan (*Collateral*). Kondisi dimana masih banyak tanah yang menjadi kekayaan bagi UMK masih banyak yang belum bersertipikat, merupakan kendala dalam pemberian usaha kikro dan kecil.

Terkait dengan hal tersebut, Kantor Pertanahan Kabupaten Badung pada tahun 2012 mendapat target 100 bidang yang tersebar di 2 (dua) kecamatan dan 3 (tiga) desa/kelurahan dengan perincian sebagai berikut:

- 1) Desa Mengwi Kec. Mengwi sebanyak 50 bidang
- 2) Desa Buduk Kec. Mengwi sebanyak 25 bidang
- 3) Desa Petang Kec. Petang sebanyak 25 bidang

## 2. Program Nasional Agraria (PRONA)

Pelaksanaan kegiatan Prona di Kabupaten Badung tahun 2012 mendapat target sebanyak 2.815 bidang yang tersebar di 4 (empat) kecamatan dan 14 (empat belas) desa/kelurahan di Kabupaten Badung dengan perincian:

NO	LOKASI PRONA	JUMLAH BIDANG	KETERANGAN
<b>Kec. MENGWI</b>			
1.	Desa Gulingan	200	
2.	Desa Munggu	100	
3.	Desa Tumbak Bayuh	300	
4.	Desa Mengwitani	600	
5.	Desa Pendarungan	165	
	<b>Jumlah</b>	<b>1.365</b>	
<b>Kec. Petang</b>			
1.	Desa Petang	200	
	<b>Jumlah</b>	<b>200</b>	
<b>Kec. ABIANSEMAL</b>			
1.	Desa Abiansemal	150	
2.	Desa Blahkiuh	200	
3.	Desa Sibang Gede	100	
4.	Desa Mambal	200	
5.	Desa Punggul	100	
6.	Desa Sibang Kaja	200	
7.	Desa Taman	100	
	<b>Jumlah</b>	<b>1.050</b>	
<b>Kec. KUTA UTARA</b>			
1.	Desa Cangu	200	
	<b>Jumlah</b>	<b>200</b>	

### 3. Kegiatan Rutin dan Capaiannya

Untuk kegiatan rutin Tahun Anggaran 2011 dengan pagu dana sebesar Rp. 18.477.126.000,- realisasinya mencapai sebesar Rp. 8.848.689.099,- atau sebesar 90,83 %, sedangkan kegiatan rutin Tahun Anggaran 2012 dengan pagu sebesar Rp. 18.083.316.000,- realisasinya sampai saat ini sebesar Rp. 297.144.039,- atau sebesar 1,64%.

### 4. Larasita

Larasita adalah layanan rakyat untuk sertifikasi tanah merupakan terobosan baru pelayanan publik di bidang pertanahan dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang di daerah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dalam menunjang terwujudnya tanah sebagai sumber kemakmuran rakyat. Model Larasita merupakan pelayanan pertanahan dengan sistem mobile secara online dengan menggunakan kendaraan roda 4 (minibus) yang dilengkapi dengan peralatan berbasis teknologi informasi, yang memungkinkan komunikasi data pertanahan di mana pun kendaraan/ Mobil LARASITA berada dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung.

Laporan penyelenggaraan LARASITA Kantor Pertanahan Kabupaten Badung dari Tahun 2009 – 2012 sebagai berikut:

**LAPORAN LARASITA  
KANTOR PERTANAHAN KAB. BADUNG  
TAHUN 2009-2012**

NO	URAIAN	TAHUN				JUMLAH
		2009	2010	2011	2012	
1	BERKAS MASUK	137	532	948	31	1648
2	BERKAS SELESAI	106	490	512	-	1108
3	DALAM PROSES	31	42	436	31	540

### B. Hambatan, Kendala dan Masalah serta Solusinya

Oleh karena Gedung Kantor yang belum selesai dibangun, untuk sementara meminjam Gedung kantor Dinas Sosial Kabupaten Badung yang kondisinya tidak memadai dapat memperlambat pekerjaan dan pelayanan masyarakat di bidang pertanahan menjadi kurang optimal. Untuk itu pembangunan Gedung Kantor Pertanahan Kabupaten Badung secepatnya diselesaikan. Sumber Daya Manusia yang kurang berkompeten dalam bidangnya membuat kurang optimalnya pelayanan kepada masyarakat

sehingga perlu diadakan pelatihan dan pengarahan mengenai bidangnya masing-masing. Sarana dan prasarana yang kurang mendukung juga menyebabkan lambatnya pelayanan kepada masyarakat, sehingga perlu diadakan sarana dan prasarana untuk mendukung pekerjaan.

### C. Keadaan Fisik Tanah Obyek Sengketa

Tanah Hak Pakai No.9/ Desa Ungasan, yang secara fisik di lapangan pernah dikuasai oleh I Wayan Tama, dkk berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor : 83/Pdt.G/2000/PN.DPS tanggal 28 Februari 2007, akan tetapi berdasarkan Berita Acara Eksekusi No. 80/Pdt.G/2008/PN. Dps tanggal 20 Februari 2014 tanah Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan telah dieksekusi dengan PT. Marga Srikaton Dwipratama sebagai pemenang lelang dengan status tanah dikembalikan menjadi Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan, atas nama Kantor Wilayah BPN Provinsi Bali. Keadaan fisik lapangan: bahwa di atas tanah tersebut telah terdapat pembangunan/kegiatan berupa :

- a. Jalan pada sisi Barat Laut dan sisi Barat menuju pantai serta disisi sebelah selatan (pantai) sekarang sudah ada jalan hotmix.
- b. Pemagaran keliling;
- c. Kegiatan penambangan Galian C (batu kapur) pada bagian Selatan/ di sisi pantai yang dilakukan oleh Desa Adat Ungasan, sesuai dengan surat pernyataan bersama antara PT, Marga Srikaton Dwipratama dengan Kelian Desa Adat Ungasan tanggal 18 Februari 2014.

Gambar 2: Sket Lokasi Bidang tanah





Gambar 2: Gambaran Fisik tanah Objek Sengketa

## BAB IV

# ASPEK HUKUM RUILSLAG/TUKAR GULING TANAH UNGASAN

### **A. Masalah Tanah Sertipikat HP Nomor 9/Desa Ungasan**

1. Objek Masalah Tanah Sertipikat Hak Pakai Nomor 9/Desa Ungasan tertanggal 26 Oktober 1991, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 7145 /1991 tanggal 26 Oktober 1991 ( merupakan Kutipan dari Gambar Situasi tanggal 7 Oktober 1991 Nomor: 9/1991) seluas 230.450 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali, terletak Di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 25 Oktober 1991 Nomor: SK. 87/HP/BPN/I/Bd/1991, tentang Pemberian Hak Pakai atas nama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali yang berasal dari tanah Negara. Secara rinci riwayat asal tanahnya dapat diuraikan sebagai berikut:
  - a) Dari Buku Pemilikan dan Penguasaan Tanah Milik Adat berisi Nomor Pipil, Persil, luas tanah, dan nama pemilik disertai Peta Situasi Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung yang merupakan Salinan dari Buku B, yang menggambarkan letak bidang-bidang penguasaan dan pemilikan tanah di Kawasan Bukit, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung. Letak Lokasi tanah obyek masalah digambarkan dalam Lembar 2 dimana di dalam Peta Situasi tersebut tertulis TN (Tanah Negara).
  - b) Risalah Pemeriksaan Tanah A (Panitia A) tanggal 21 Oktober 1991 Nomor: 56/HP/Bd/1991 yang salah satu anggotanya adalah Kepala Desa Ungasan sebagaimana diatur dalam Keputusan Mendagri No. 96 Tahun 1971 yang telah diubah dengan Keputusan Mendagri

- No.SK. 142/DJA/1973 dan SK. 32/DJA/1978 yang isinya menguatkan bahwa tanah tersebut adalah Tanah Negara.
- c) Tidak ada Penguasaan pihak lain kecuali  $\pm$  10 (sepuluh) orang Penggarap yang penguasaannya tidak dilekati ijin sebagaimana dimaksud Undang-undang No. 51 Prp. 1960.
2. Tanah Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan tersebut telah tercatat sebagai Aset Negara Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali sebagaimana Kartu Inventaris Barang (KIB) No. 1, Kd Barang 1.01.02.02.002.1 sehingga terhadap tanah ini berlaku ketentuan mengenai Aset Negara ic. Undang-undang No. 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara Jo. Keputusan Menteri Keuangan No. 350/KMK.03/94 tentang Tata Cara Tukar Menukar Barang Milik/Kekayaan Negara sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.

## **B. Proses Tukar Menukar/Ruilslag**

1. Dalam rangka memenuhi kebutuhan sarana fisik baik berupa tanah maupun bangunan serta peralatan pendukung lainnya untuk Kantor Pertanahan di Lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali dan mengingat rencana tersebut belum dapat dibiayai dari dana APBN, maka sesuai Keputusan Menteri Keuangan No. 350/KMK.03/94 tentang Tata Cara Tukar Menukar Barang Milik/Kekayaan Negara diusulkan agar dapat ditempuh dengan tata cara/pola tukar menukar yaitu dengan melepaskan tanah milik Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung seluas 230.450 m<sup>2</sup> (Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan) dengan memperoleh penggantian berupa prasarana bangunan dan sarana kantor serta sarana lain untuk Kanwil BPN dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya se-Provinsi Bali
2. Berdasar hal tersebut di atas dalam rangka pelaksanaan tukar menukar tersebut telah dilakukan hal-hal sebagai berikut :
  - a. Dalam rangka memenuhi kebutuhan sarana fisik baik berupa tanah maupun bangunan serta peralatan pendukung lainnya untuk kantor pertanahan khususnya Rencana Pembangunan Kantor-kantor Pertanahan Kabupaten Kota dan Pembangunan



- Kantor Wilayah, dengan mengingat keterbatasan anggaran dilakukan upaya untuk melakukan ruislag Tanah Hak Pakai Nomor 9/Desa Ungasan, seluas 230.450 M<sup>2</sup>.
- b. Selanjutnya Kanwil BPN Provinsi Bali melakukan kegiatan dan menetapkan: 1) Mempersiapkan rencana kebutuhan fisik dan rencana biaya aset pengganti sesuai kebutuhan; 2) Membentuk panitia lelang dengan Surat Keputusan Kepala Kanwil BPN Provinsi Bali Nomor: 08 Tahun 1996, tanggal 6 November 1996 tentang Pembentukan Panitia Pelaksanaan Lelang Tukar Menukar Tanah Aset Kanwil BPN Provinsi Bali; 3) Proses pelelangan dilaksanakan pada tanggal 3-12 Desember 1996 yang diikuti oleh 15 peserta lelang melalui proses penawaran dan penerimaan syarat-syarat yang telah ditetapkan;
  - c. Penerbitan ijin prinsip dari Menteri Keuangan yang ditandatangani oleh Dirjen Anggaran Kementerian Keuangan RI sesuai suratnya tanggal 24 September 1996 No. S.462.3/A/51/1996, yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 129-I-1996 tanggal 7 Oktober 1996 tentang Penunjukkan Tim Persiapan Tukar Menukar Aset BPN untuk Pembangunan Gedung Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya di Wilayah BPN Provinsi Bali dan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali No. 08 Tahun 1996 tanggal 6 November 1996 tentang Pembentukan Panitia Pelaksanaan Lelang Tukar Menukar Tanah Aset Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali.
  - d. Mensekneg bersurat kepada Menteri Keuangan melalui Surat Nomor B.27/ASMIN/3/94, tanggal 24 Maret 1994 perihal Permohonan Ijin Tukar Menukar dan Penghapusan Aset. Menteri Keuangan bersurat kepada Presiden RI Nomor S-735/MK.03/1994, tanggal 5 Oktober 1994 tentang Permohonan Ijin Tukar Menukar Aset BPN. Mensekneg bersurat kepada Kepala BPN Nomor B.84/ASMIN/9/1996, tanggal 5 September 1996 tentang Persetujuan Presiden atas Tukar Menukar. Menteri Keuangan menerbitkan Surat Ijin Prinsip Tukar Menukar Aset BPN dengan Nomor: S.4623/A/51/1996, tanggal 24 September Surat Persetujuan Menteri Sekretaris Negara No. B.84/ASMIN/IX/1996 tanggal 19 September 1996.
  - e. Surat Persetujuan Menteri Keuangan No. 5.2691/A/53/0597

tanggal 30 Mei 1997 untuk Penghapusan Tanah milik Kanwil BPN Prov. Bali. Peserta Lelang terdiri atas: 1) PT. MARGA SRIKATON DWI PRATAMA sebagai PEMENANG PELELANGAN dengan nilai Rp. 9.643.279.000,- ; 2) PT. KENDALI JATI MULYA sebagai PEMENANG CADANGAN I; 3) PT. BUMI PRANA PENTA sebagai PEMENANG CADANGAN II.

- f. Penetapan Pemenang Lelang Tukar Menukar Tanah Aset BPN di Provinsi Bali berdasarkan KMNA/KBPN nomor : 9 - 1 - 1997 tanggal 13 Januari 1997 tentang Penetapan Pemenang Lelang. Pemenang Lelang yaitu PT. Marga Srikaton Dwi Pratama yang berkedudukan di Surabaya berdasarkan Keputusan Kepala Kanwil BPN Provinsi Bali Nomor : 03 Tahun 1997 tanggal 1 Februari 1997.

### C. Permasalahan Timbul

Terhadap lokasi bidang tanah Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan terdapat klaim/pengakuan dari: *Pertama*, I Ketut Beter berdasarkan Pipil No. 569 Persil 92, 92 a dan 92 b Ungasan seluas 123.650 M<sup>2</sup>; *Kedua*, I Wayan Tama dkk mendalilkan selaku pemilik Persil 40 Klas II Klasiran Tengah seluas + 23,5 Ha. (diajukan dalam Perkara No. 83/Pdt.G/2000/PN.Dps. jo No. 61.PK/Pdt/2004 tanggal 23 November 2005 yang kemudian berubah lagi didalam Perkara No. 62/Pdt.G/2007/PB.Dps yang mendalilkan diri selaku pemilik berdasarkan Tanda Pendaftaran Sementara Tanah Milik Indonesia (Pipil) Persil Nomor 40 seluas 15,760 Ha., dan Persil 40 seluas 8 Ha., dan berubah lagi selaku pemilik berdasarkan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah/IPEDA (Pipil) Buku Penetapan Huruf C 34 Desa Ungasan 128 Persil 40 luas 6.390 Ha., tanggal 21 Maret 1973. Buku Penetapan Huruf C 34 Desa Ungasan 128 Persil 40 luas 6.120 Ha., tanggal 21 Maret 1973, dan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Pipil) No. Buku Penetapan Huruf C 34 Desa Ungasan 128 Persil 40 luas 3.250 Ha., tanggal 21 Maret 1973 dan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Pipil) No. Buku Penetapan Huruf C 34 Desa Ungasan 128 Persil 40 luas 8.0 Ha tanggal 21 Maret 1973. *Ketiga*, I Nengah Mintir, I Ketut Rebo, I Nyoman Jiwa, I Wayan Muntir, I Made Kentra selaku penggarap tanah negara yang mendalilkan mempunyai prioritas untuk memperoleh hak; *Keempat*, I Wayan Cumlig Cs dkk menggarap tanah negara.

## D. Proses Penanganan

Berdasarkan alas hak tersebut, Para pihak melakukan klaim yang dituangkan dalam perkara:

1. Perkara Tata Usaha Negara No. 05/G/1999/PTUN/Dps. Di PTUN Denpasar antara I Ketut Beter selaku Penggugat melawan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali sebagai Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Tergugat II. Setelah dilakukan pemeriksaan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Denpasar memberikan putusan: Terhadap pemeriksaan perkara tersebut diputus dengan Putusan PTUN Denpasar No. 05/G/1999/PTUN/Dps. tanggal 20 Juli 1999 jo. Pengadilan Tinggi TUN Surabaya tanggal 27 Oktober 1999 No. 132/B/TUN/1999/PT.TUN.Sby.jo. Putusan MA-RI tanggal 26 April 2001 No. 32.K/TUN/2000.jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 08/PK/TUN/2005 tanggal 28 Desember 2005 yang bunyi amar putusannya intinya menolak gugatan I Ketut Beter untuk seluruhnya, pertimbangan hukumnya sebagai berikut: Putusan tersebut diatas didasarkan pada pertimbangan hukum (*vide*. Putusan MARI tanggal 26 April 2001 No. 32.K/TUN/2000.) bahwa :
  - a. Pipil No. Pipil No. 569 Persil 92, 92 a dan 92 b Ungasan seluas 123.650 M2. bukan merupakan bukti Hak melainkan hanya merupakan bukti pembayaran pajak;
  - b. Tanah tersebut statusnya merupakan tanah negara bebas;
  - c. Penggugat (I Ketut Beter) tidak menguasai tanah tersebut.
 Berdasarkan Putusan Putusan PTUN Denpasar No. 05/G/1999/PTUN/Dps. tanggal 20 Juli 1999 jo. Pengadilan Tinggi TUN Surabaya tanggal 27 Oktober 1999 No. 132/B/TUN/1999/PT.TUN.Sby.jo. Putusan MARI tanggal 26 April 2001 No. 32.K/TUN/2000.jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI No. 08/PK/TUN/2005 tanggal 28 Desember 2005 maka Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 25 Oktober 1991 nomor : SK. 87/HP/BPN/I/Bd/1991 dan Sertipikat Sertipikat Hak Pakai nomor 9/Desa Ungasan tanggal 26 Oktober 1991 Gambar Situasi Nomor 7145 /1991 tanggal 26 Oktober 1991 adalah *sah dan status tanah asal adalah Tanah Negara*.
2. Perkara Perdata No. 83/Pdt.G/2000/PN. Dps. di Pengadilan Negeri Denpasar, antara I Wayan Tama dan kawan-kawan, selaku Penggugat melawan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi

Bali sebagai Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Tergugat II. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 13 Desember 2000 No. 83/Pdt/G/2000/PN.Dps. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tertanggal 20 Maret 2002 No. 177/Pdt/2001/PT.DPS.jo. Putusan Kasasi MA-RI tanggal 6 Februari 2003 nomor 2291/Pdt/2002 yang menolak Gugatan Penggugat I Wayan Tama, dkk. Seluruhnya, dengan pertimbangan hukum bahwa tanah tersebut adalah Tanah Negara berdasarkan Putusan Kasasi MA-RI tanggal 6 Februari 2003 Nomor 2291/Pdt/2002. Berdasarkan Putusan tersebut diatas terbukti bahwa I Wayan Tama tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah obyek perkara karena status tanah tersebut adalah tanah negara. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 61.PK/Pdt/2004 tanggal 23 November 2005. Amar putusannya membatalkan Putusan Kasasi MARI tanggal 6 Februari 2003 nomor 2291/Pdt/2002 dan mengadili sendiri dengan amar:

- a. Menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- b. Menyatakan I Wayan Tama, dkk. Adalah ahli waris I Sipeng;
- c. Menyatakan tanah sengketa seluas 23,5 ha adalah sah milik I Sipeng yang wajib diwariskan kepada Para Penggugat yang merupakan ahli waris I Sipeng;
- d. Menyatakan Sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan atas nama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali di Denpasar tidak mempunyai kekuatan mengikat karena diterbitkan melawan hukum;
- e. Memerintahkan Tergugat II Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk menerbitkan Sertipikat tanah sengketa atas nama Para Penggugat atas dasar waris;
- f. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang menguasai tanah sengketa menyerahkan kepada Para Penggugat;
- g. Menyatakan sah dan berharga sita dan jaminan;
- h. Menolak gugatan selebihnya;

Adapun yang menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut antar lain: Pertama, b) Bahwa permohonan peninjauan kembali dianggap memenuhi syarat karena didasarkan pada novum berupa: a. Surat Pernyataan 9 (sembilan) Penyakap/Penggarap tanggal 17 November 1999 incasu I Ketut Rebo, dkk. yang ditandatangani dalam bentuk cap jempol; b. Surat Keterangan Penyanding tanggal 28 Januari 1993 an.I Wayan Loling;

- c. Surat Keterangan Penyanding tanggal 28 Januari 1993 An. I Made Sula; d Surat Pernyataan dari mantan Klian Dinas Banjar Kauh an. I Ketut Gelimbung tanggal 18 Juni 1999; e. Surat Pernyataan dari mantan Klian Dinas Ungasan an. I Ketut Gelimbung tanggal 10 Desember 2000; f. Surat Pemberian Ganti Rugi dan Pengosongan Tanah Garapan an. I Wayan Muntir dan I Rebo tanggal 25 Januari 1988; g. 2 (dua) buah Lontar asli masing-masing seluas 6,39 ha (sehingga seluruhnya seluas 12,78 ha), yang tertulis di dalamnya bahwa tanah sengketa yang terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Klasiran Melbahu atas nama I Sipeng yang ditemukan pada tanggal 12 Desember 2003. Disamping itu putusan tersebut juga didasarkan pada pertimbangan hukum: Bahwa dari aspek prosedur tenggang waktu antara Penerbitan SK Pemberian Hak Pakai incasu Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 25 Oktober 1991 Nomor: SK. 87/HP/BPN/I/Bd/1991 dengan Penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan tanggal 26 Oktober 1991 hanya berjangka waktu satu hari saja menunjukkan adanya penyimpangan prosedur, mengingat secara nalar dan logika proses pengukuran untuk tanah seluas 230.450 m<sup>2</sup> tidak mungkin dilakukan seketika pada saat tanggal keputusan pemberian hak pada tanggal 25 Oktober 1991 dan pada keesokan harinya yaitu tanggal 26 Oktober 1991 sudah selesai diukur untuk penerbitan sertipikatnya pada hari itu juga, selain itu proses penerbitan Hak Pakai tidak melalui proses Pengumuman.
- Dengan demikian, maka Putusan PK tersebut diatas, maka: *Pertama*, Sdr. I Wayan Tama, dkk. dinyatakan berhak atas tanah obyek perkara (dengan demikian tanah obyek perkara dianggap tanah I Sipeng); *Kedua*, Sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan tidak mempunyai kekuatan mengikat karena proses penebitannya dianggap tidak sesuai prosedur; *Ketiga*, Putusan PK tidak membatalkan Putusan Kasasi TUN MARI tanggal 26 April 2001 No. 32.K/TUN/2000.
3. Perkara Perdata Nomor: 94/Pdt.G/2006/PN. Dps, antara I Nengah Mintir dan kawan-kawan sebagai penggugat melawan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali sebagai Tergugat. Legal Standing I Nengah Mintir, dkk. I Nengah Mintir, I Ketut Rebo, I Nyoman Jiwa, I Wayan Muntir, I Made Kentra mendalilkan diri sebagai Penggarap di atas tanah negara yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan yang seharusnya memperoleh prioritas untuk memohon tanah obyek sengketa tersebut, dan menuntut dalam

petitumnya agar Sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan tidak berkekuatan hukum dan Penggugat adalah pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan atas tanah negara tersebut menjadi hak milik atas nama Penggugat. Terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memutuskan yang isinya: Terhadap Perkara tersebut diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 94/Pdt.G/2006/PN.Dps jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Denpasar No. 115/Pdt/2007/PT.Dps tanggal 27 November 2007 yang amarnya menyatakan bahwa “Mengabulkan eksepsi dari Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi (Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali) dan menyatakan gugatan Para Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima. Terhadap putusan tersebut, diajukan kasasi oleh Penggugat (I Nengah Mintir), sampai saat ini Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali masih belum menerima Memori Kasasi dari Penggugat (I Nengah Mintir). Adapun pertimbangan hukumnya bahwa Gugatan kurang pihak karena Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung tidak sertakan sebagai Tergugat. Dengan demikian, maka I Wayan Muntir dan I Rebo adalah pihak yang membuat pernyataan selaku penggarap tanah milik adat I Sipeng yang digunakan sebagai Novum dalam PK No. 61.PK/Pdt/2004 dan ditandatangani dengan cap jempol. Selanjutnya dengan diajukannya gugatan oleh I Rebo dan I Wayan Muntir terhadap Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali dengan dalil yang bersangkutan adalah Penggarap tanah negara, maka Surat Pernyataan 9 (sembilan) Penyakap/Penggarap tanggal 17 November 1999 incasu I Ketut Rebo, dkk. yang ditandatangani dalam bentuk cap jempol menjadi sangat diragukan kebenaran dan keasliannya, terutama mengingat dalam Surat Pernyataan Penggarap tersebut di tandatangi dengan cap jempol sedangkan dalam Surat Kuasanya I Rebo, dkk. Membubuhkan tandatangan dengan tulisan (bukan cap jempol). Perkara aquo belum *in kracht van gewisjde* (mempunyai kekuatan hukum tetap), sehingga *status tanah Hak Pakai No. 9/Ungasan masih menjadi obyek sengketa dan belum dapat ditentukan statusnya.*

4. Perkara Perdata Nomor : 222/Pdt.Plw/2006/PN.Dps. di PN Denpasar, antara I Wayan Cumlig dan kawan-kawan sebagai Pelawan melawan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali sebagai Terlawan I, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Terlawan II, I Wayan Tama, dkk. sebagai Terlawan III. Kedudukan

- hukum Penggugat I Wayan Cumlig, dkk. I Wayan Cumlig, dkk. mendalilkan diri sebagai Penggarap di atas tanah negara yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan yang seharusnya memperoleh prioritas untuk memohon tanah obyek sengketa tersebut, dan menuntut dalam petitumnya agar Sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan tidak berkekuatan hukum dan Penggugat adalah pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan atas tanah negara tersebut menjadi hak milik atas nama Penggugat. Terhadap Perkara tersebut diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 222/Pdt. Plw/2006/PN. Dps. tanggal 27 Juli 2006 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 83/Pdt/2007/PT. Dps tanggal 30 Juli 2007, yang amarnya menyatakan bahwa *Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima. Dengan demikian, maka Perkara belum in kracht tanah Hak Pakai No. 9/ Ungasan masih dalam obyek sengketa;*
5. Perkara Perdata nomor : 225/Pdt.Plw/2006/PN.Dps. di PN Denpasar, antara I Nengah Mintir dan kawan-kawan sebagai pelawan melawan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali sebagai Terlawan I, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Terlawan II, I Wayan Tama, dkk. sebagai Telawan III. Legal Standing I Nengah Mintir, dkk. I Nengah Mintir, dkk. mendalilkan diri sebagai Penggarap di atas tanah negara yang telah diterbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan yang seharusnya memperoleh prioritas untuk memohon tanah obyek sengketa tersebut, dan menuntut dalam petitumnya agar Sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan tidak berkekuatan hukum dan Pelawan adalah pihak yang berhak untuk mengajukan permohonan atas tanah negara tersebut menjadi hak milik atas nama Pelawan. Terhadap Perkara tersebut diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 225/Pdt.Plw/2006/PN. Dps. tanggal 28 Juli 2006 yang amarnya menyatakan bahwa *Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima. Dengan demikian, Perkara dengan putusan tidak dapat diterima secara teoritis tidak menimbulkan akibat hukum.*
  6. Perkara Perdata Nomor : 567/Pdt.G/2006/PN.JKT.SEL di PN Jakarta Selatan antara PT. Marga Srikaton Dwipratama sebagai Penggugat melawan Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai Tergugat I dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali sebagai Tergugat II. Terhadap Perkara tersebut diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 September 2006 Nomor: 567/Pdt.G/2006/PN.JKT.SEL dengan amar putusan: a. Menyatakan sah dan berharga serta

mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku yaitu atas: b. Obyek tukar menukar atas sebidang tanah seluas 230.450 M<sup>2</sup> sebagaimana terurai dalam SHP No.9 yang terletak di Desa Ungasan Kec. Kuta Kab. DT. II Badung tercatat sebagai pemegang hak atas nama Kanwil BPN Prov. Bali di Denpasar; c. Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional No.: 9-I-1997 tanggal 13 Januari 1997 tentang Penetapan Pemenang Lelang Tukar Menukar Tanah Aset Badan Pertanahan Nasional untuk Pembangunan Gedung Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di Provinsi Bali; d. Surat Menteri Keuangan No.: 5.2691/A/53/0597 tanggal 30 Mei 1997 tentang persetujuan Penghapusan Tanah Milik Kanwil BPN Provinsi Bali. Dasar pertimbangan majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini antara lain: a. Bahwa berkaitan dengan proses tukar menukar aset BPN tersebut dimana pihak penggugat telah ditetapkan sebagai pemenangnya sehingga sudah seharusnya pihak Tergugat II harus sudah memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9-I-1997 beserta surat keputusan lainnya yang bersangkutan dengan proses pelaksanaan tukar menukar aset BPN aquo; b. Menimbang bahwa dengan belum melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud yang diperintahkan oleh Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 236-I-1997 tersebut maka telah terbukti bahwa pihak tergugat II telah melakukan wan prestasi; c. Menimbang bahwa oleh karena pihak Tergugat II telah terbukti telah melakukan wan prestasi maka dihukum untuk melakukan kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan Tergugat I No. 236-I-1997 tanggal 31 Desember 1997. Dengan demikian, maka *Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan yang menjadi obyek tukar menukar adalah sah dan mengikat. Obyek tukar menukar adalah aset BPN (aset negara) dan proses lelangnya sah sesuai aturan yang berlaku.*

7. Perkara Perdata nomor No. 260/Pdt.Plw/2006/PN.Dps, dengan para pihak Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai Pelawan melawan I Wayan Tama, dkk. sebagai Terlawan. Terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar memberikan putusan, yaitu Putusan Nomor: 260/Pdt.Plw/2006/PN.Dps. tanggal 21 Februari 2007 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 140/Pdt/2007/PT. Dps tanggal 17 Januari 2008 yang amarnya menyatakan bahwa Gugatan Perlawanan tidak dapat diterima. Adapun pertimbangan hukumnya adalah gugatan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara



ini sama dengan perkara yang terdahulu sebagaimana yang tercantum dalam putusan PK MARI No. 61. PK/Pdt/2004 tanggal 23 November 2005. Dengan demikian, maka, *perkara belum in kracht tanah Hak Pakai No. 9/Ungasan masih dalam obyek sengketa*

8. Perkara Perdata No. 62/Pdt.G/2007/PN.Dps dengan para pihak I KETUT BETER sebagai Penggugat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali sebagai Tergugat I, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Tergugat II dan I WAYAN TAMA, dkk. Sebagai Tergugat III. Terhadap Perkara tersebut diputus dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar 62/Pdt.G/2007/PN. Dps. tanggal 6 Februari 2007 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 7/Pdt/2008/PT. Dps tanggal 25 Februari 2008 yang amarnya menyatakan bahwa Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Pertimbangan hukum Majelis Hakim yang mengadili menyebutkan bahwa ada salah satu alat bukti fundamental berupa Putusan PK MARI No. 61.PK/Pdt/2004 tanggal 23 November 2005 di mana Mahkamah Agung RI dengan segala pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa:
  - a. Menyatakan I Wayan Tama, dkk. Adalah ahli waris I Sipeng; b. menyatakan tanah sengketa seluas 23,5 ha adalah sah milik I Sipeng yang wajib diwariskan kepada Para Penggugat yang merupakan ahli waris I Sipeng; c. Menyatakan Sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan atas nama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali di Denpasar tidak mempunyai kekuatan mengikat karena diterbitkan melawan hukum. Dengan demikian, maka *Perkara belum in kracht tanah Hak Pakai No. 9/Ungasan masih dalam obyek sengketa*
9. Perkara Perdata di PN Denpasar No. 80./Pdt.G/2008/PN. Dps. dengan para pihak PT. Marga Srikaton Dwi Pratama sebagai Penggugat Melawan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI sebagai Tergugat I, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali sebagai Tergugat II, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai Tergugat III dan I Wayan Tama, dkk. Sebagai Tergugat IV-VI dan IX-XVI. Terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memutuskan dengan putusan sebagai berikut: a. Bahwa terhadap perkara tersebut telah mendapatkan Putusan PN Denpasar No. 80/Pdt.G/2008/PN. Dps. tanggal 10 Oktober 2008 dengan amar Putusan; b. Dalam eksepsi: Menerima Eksepsi No. 4 dan No. 5 dari Tergugat 4-6 dan 9-16 I WAYAN TAMA, dkk; c. Dalam Pokok Perkara: Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku atas Putusan PN Jakarta Selatan No.

567/Pdt.G/2006/PN.Jkt. Sel. tanggal 12 September 2006. Adapun dasar pertimbangan hukumnya adalah: 1) Menimbang bahwa meskipun gugatan dinyatakan tidak dapat diterima namun ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan dalam pokok perkara terutama menyangkut tentang kompensasi Putusan PN Jakarta Selatan No. 567/Pdt.G/2006/PN. Jkt.Sel. tanggal 12 September 2006; 2) Menimbang bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di atas tidak terbantahkan kebenarannya tanpa mengurangi pertimbangan-pertimbangan yang telah diberikan. Dengan putusan itu, maka Perkara belum in kracht tanah Hak Pakai No. 9/ Ungasan masih dalam obyek sengketa.

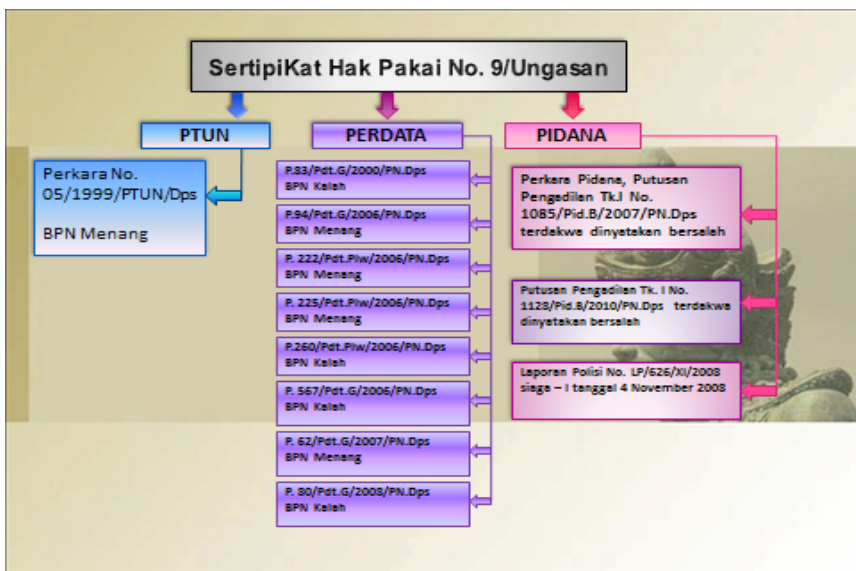
10. Dengan adanya putusan Peninjauan Kembali (PK MA RI tanggal 23 November 2005 No.61.PK/Pdt/2004) dengan Novum: a. Surat Pernyataan Penyakap/Penggarap tanggal 17 November 1999; b. Surat Keterangan Penyanding tanggal 28 Januari 1993 an. I Wayan Loling; c. Surat Keterangan Penyanding tanggal 28 Januari 1993 I Made Sula; d. Surat Pernyataan dari mantan Klian Dinas Banjar Kauh an. I Ketut Gelimbung tanggal 18 Juni 1999; e. Surat Pernyataan dari mantan Klian Dinas Ungasan an. I Ketut Gelimbung tanggal 10 Desember 2000; f. Surat Pemberian Ganti Rugi dan Pengosongan Tanah Garapan an. I Wayan Muntir dan I Rebo tanggal 25 Januari 1988; g. Dua buah Lontar asli, yang tertulis didalamnya bahwa tanah sengketa yang terletak di Banjar Kauh, Desa Ungasan, Klasiran Melbahu atas nama I Sipeng yang ditemukan pada tanggal 12 Desember 2003.

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali sebagai pihak yang dikalahkan melakukan penelitian terhadap Novum tersebut, dan dengan ditemukannya fakta-fakta baru atas permasalahan tersebut patut diduga adanya tindak pidana pemalsuan data tanah yang dijadikan dasar gugatan perdata/Novum oleh I Wayan Tama dan kawan-kawan, maka: 1) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali melalui suratnya tanggal 18 Januari 2006 melaporkan pidana atas permasalahan tersebut di Polda Bali yang kemudian diambil alih oleh Mabes Polri di bawah Komando Mayjen Pol. Goris Mere, dan karena kurangnya saksi-saksi dan alat bukti yang mendukung, maka laporan tersebut tidak dapat dilanjutkan dengan keluarnya Surat Penghentian Penyidikan Sp.Tap/o8/VIII/2006/ Dit. Reskrim tanggal 4 Agustus 2006 dari Poda Bali; 2) Dengan sudah ditemukannya barang bukti asli ditemukan berupa 5 (lima) surat maka, maka Penyidikan tersebut dibuka kembali dengan keluarnya Pencabutan SP3 No.Pol: Sp.Tap/o2/

II/2007/ Dit. Reskrim, tanggal 26 Februari 2007; 3) diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Denpasar No. 1085/Pid.B/2007/PN. Dps tanggal 6 Februari 2008, dengan amar Putusan antara lain :

- a. Menyatakan bahwa terdakwa I NYOMAN DARMA terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "membuat dan mengajurkan menggunakan surat palsu";
- b. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 4 (empat) bulan;
- c. Menetapkan Terdakwa tetap berada dalam tahanan;
- d. Menetapkan barang bukti berupa: 1 (satu) bendel risalah permohonan Peninjauan Kembali besera alasannya No. 83/Pdt.G/2000/PN. Dps tertanggal 6 Pebruari 2004 dan 1 (satu) lembar Surat Pernyataan Ganti Rugi tanggal 25 Januari 1998 yang ditandatangani oleh I NYOMAN DARMA telah dilampirkan dalam berkas perkara; Putusan pidana tersebut yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Secara garis besar, gambaran dari proses perkara di Peradilan Umum (Pidana dan Perdata) serta di Peradilan Tata Usaha Negara dapat disajikan dalam bentuk Bagan sebagai berikut:



Gambar 2: Bagan Alur Proses Perkara Perdata, Pidana dan Peradilan Tata Usaha Negara.

#### **D. Proses Penanganan Perkara Nomor 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.**

Perkara Nomor 388/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Slt didaftarkan di PN Jakarta Selatan pada tanggal 02 Juli 2014 dan diajukan oleh I Nyoman Suparta Dkk (5 Orang) melalui Kuasa hukumnya A.N.A Kusuma Melati, S.H., dan Norman S. Idrus, SH., Kn. M.H. (Advokat dan Konsultan Hukum Kantor HK & Parners Law Firma) yang berkantor di SME Tower Lantai 10 Jln. Jenderal Gatot Subroto Kav. 49 Pancoran Jakarta Selatan sebagai Penggugat melawan Pemerintah RI., Cq. Kepala BPN-RI dkk (13 Orang), dengan dalil dan alasan:

1. Pada tahun 1991 tanpa sepengetahuan Para Penggugat dan Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat VII sebagai ahli waris Sipeng, Tergugat II telah menerbitkan SK Kakanwil BPN Provinsi Bali Nomor SK.87/HP/BPN/I/BD/1991 tertanggal 25 Oktober 1991 tentang Pemberian HP yang kemudian ditindaklanjuti dengan penerbitan Sertipikat HP Nomor 09/Ungasan sebagaimana diuraikan dalam GS Nomor 7145/1991 tertanggal 26 Oktober 1991 an. BPN RI (Tergugat I) atas tanah seluas 23,5 Ha. Yang terletak di Desa Ungasan Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;
2. Bahwa berdasarkan Putusan PN Denpasar Nomor Perkara 83/Pdt.G/2000/PN.Dps Jo. Putusan PT Denpasar Nomor 177/Pdt/2001/PT.Dps Jis. Putusan MA-RI Nomor 2291 K/Pdt/2002 dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 61 PK/Pdt/2004 Tergugat I s/d Turut Tergugat VII telah ditetapkan sebagai Pemilik Bidang Tanah yang di atasnya Terdaftar dan terbit Sertipikat HP Nomor 9/Ungasan an. BPN-RI, dan sudah dilakukan Eksekusi berdasarkan BA Eksekusi Nomor 83/Pdt.G/2000/PN.Dps tertanggal 28 Pebruari 2007, *dikarenakan penerbitan HP 09/Ungasan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat karena diterbitkan dengan melawan hukum.*
3. Bahwa atas Putusan Nomor 83/Pdt.G/2000/PN. Dps yang telah mempunyai kekuatan hukum tersebut, T. I dan T. II bersama-sama dengan T. IV telah melakukan konspirasi dengan cara menyuruh T. IV untuk mengajukan gugatan terhadap T. I dan T. II di PN Jakarta Selatan, yang seolah-olah T. I dan T. II telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi tidak melaksanakan isi Perjanjian tukar-menukar HP 09/Ungasan sebagai tertuang dalam Putusan Perkara Nomor 567/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel tertanggal 12 September 2006. Pada hal

Putusan T. I Nomor 9-I-1997 TERTANGGAL 13 Januari 1997 tentang Penetapan Pemenang Lelang Tukar-Menukar HP 09/Ungasan (Aset T. I), merupakan penetapan sepihak T-I dan belum menimbulkan akibat hukum (Hak dan Kewajiban) masing-masing pihak.

4. Kompirasi dibuktikan dari Proses persidangan Perkara nomor 567/Pdt.G/2006/PN-Jkt.Sel. T. II tidak pernah hadir dalam persidangan, Sementara T. I maupun T. II tidak juga melakukan upaya hukum banding maupun kasasi, sehingga putusan menjadi *inkracht van gewisjde* dan memenangkan Penggugat.
5. Hal yang samaadanya *konspirasi* yang dilakukan oleh T. I dan T. II dengan T.IV dalam Perkara Nomor 80/Pdt.G/2008/PN.Dps, Jo. 150/Pdt/2009/PT. Dps tertanggal 3 Februari 2010 Jis. Putusan MA RI Nomor 141 K/Pdt/2011 tertanggal 4 Januari 2012 dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 133 PK/Pdt/2013 tertanggal 2 Juli 2013.
6. Masa jabatan Direksi PT. Margariston Dwipratama sebagai Tergugat IV telah melampaui masa jabatan yang ditentukan oleh anggaran dasar selama 5 tahun sebagaimana ditentukan dalam UU Nomor 40/2007 tentang Perseroan Terbatas, karena pada saat diajukan Surat Gugatan T. IV sudah memasuki tahun ke 7.
7. Pelaksanaan tahapan tukar menukar yang berpedoman pada Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 350/KMK.03/1994 telah dilanggar oleh T.I :
  - a) tidak mendapat ijin /persetujuan dari Presiden ;
  - b) Peserta Lelang hanya diikuti oleh 3 peserta yaitu 1) PT. MARGA SRIKATON DWI PRATAMA sebagai T.IV dengan nilai Rp. 9.643.279.000,-; 2) PT. KENDALI JATI MULYA sebagai PEMENANG CADANGAN I; 3) PT. BUMI PRANA PENTA sebagai PEMENANG CADANGAN II. Pada hal menurut Surat Keputusan Menkeu Nomor 350/KMK.03/1994 peserta lelang paling sedikit 5 peserta.

Dengan demikian Surat Keputusan T INomor 9-I-1997 Tertanggal 13 Januari 1997 tentang Penetapan Pemenang Lelang tidak sah dan cacat hukum karena melanggar ketentuan SK Menkeu Nomor 350/KMK.03/1994 tertanggal 13 Juli 1994. Oleh karena itu Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tersebut harus dinyatakan tidak sah, batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Dengan batalnya Surat Keputusan di atas, maka :

- a) Penerbitan ijin prinsip dari Menteri Keuangan yang ditandatangani oleh Dirjen Anggaran Kementerian Keuangan RI sesuai suratnya

tanggal 24 September 1996 No. S.462.3/A/51/1996, yang ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 129-I-1996 tanggal 7 Oktober 1996 tentang Penunjukkan Tim Persiapan Tukar Menukar Aset BPN untuk Pembangunan Gedung Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya di Wilayah BPN Provinsi Bali dan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali No. 08 tahun 1996 tanggal 6 November 1996 tentang Pembentukan Panitia Pelaksanaan Lelang Tukar Menukar Tanah Aset Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali.

- b) Mensekneg bersurat kepada Menteri Keuangan melalui Surat Nomor B.27/ASMIN/3/94, tanggal 24 Maret 1994 perihal Permohonan Ijin Tukar Menukar dan Penghapusan Aset. Menteri Keuangan bersurat kepada Presiden RI Nomor S-735/MK.03/1994, tanggal 5 Oktober 1994 tentang Permohonan Ijin Tukar Menukar Aset BPN. Mensekneg bersurat kepada Kepala BPN Nomor B.84/ASMIN/9/1996, tanggal 5 September 1996 tentang Persetujuan Presiden atas Tukar Menukar. Menteri Keuangan menerbitkan Surat Ijin Prinsip Tukar Menukar Aset BPN dengan Nomor: S.4623/A/51/1996, tanggal 24 September Surat Persetujuan Menteri Sekretaris Negara No. B.84/ASMIN/IX/1996 tanggal 19 September 1996.
- c) Surat Persetujuan Menteri Keuangan No. 5.2691/A/53/0597 tanggal 30 Mei 1997 untuk Penghapusan Tanah milik Kanwil BPN Prov. Bali. Peserta Lelang terdiri atas: 1) PT. MARGA SRIKATON DWI PRATAMA sebagai PEMENANG PELELANGAN dengan nilai Rp. 9.643.279.000,- ; 2) PT. KENDALI JATI MULYA sebagai PEMENANG CADANGAN I; 3) PT. BUMI PRANA PENTA sebagai PEMENANG CADANGAN II.
- d) Penetapan Pemenang Lelang Tukar Menukar Tanah Aset BPN di Provinsi Bali berdasarkan KMNA/KBPN Nomor: 9 - 1 - 1997 tanggal 13 Januari 1997 tentang Penetapan Pemenang Lelang. Pemenang Lelang yaitu PT. Marga Srikaton Dwi Pratama yang berkedudukan di Surabaya berdasarkan Keputusan Kepala Kanwil BPN Provinsi Bali Nomor: 03 Tahun 1997 tanggal 1 Februari 1997 juga harus dinyatakan tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Oleh karena itu Perbuatan T. I mengeluarkan SK Nomor: 9-1-1997

tanggal 13 Januari 1997 tentang Penetapan Pemenang Lelang. Pemenang Lelang yaitu PT. Marga Srikaton Dwi Pratama yang berkedudukan di Surabaya berdasarkan Keputusan Kepala Kanwil BPN Provinsi Bali Nomor: 03 Tahun 1997 tanggal 1 Februari 1997 adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum menurut UU, sehingga perbuatan T-I dikualifikasikan sebagai Perbuatan melawan hukum yang merugikan Pihak Penggugat.

Atas perbuatan Tergugat I tersebut di atas, Penggugat mengajukan tuntutan:

- a. Memerintahkan T. I s/d T. III untuk tidak melakukan kegiatan fisik di atas tanah, termasuk melakukan penangguhan/penundaan pelaksanaan tukar-menukar tanah objek sengketa sampai adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- b. ganti kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp. 357.500.000.000,-
- c. Meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas tanah seluas 23,5 Ha. /Sertipikat HP 09/Ungasan;
- d. Jika T. I s/d T-IV tidak mau melaksanakan isi putusan, mohon T.I s/d T-IV dihukum membayar uang paksa (dwangsoon) sebesar rp. 50.000.000,-/harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini.;
- e. Mohon agar Pengadilan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar Bij Vooraad) walaupun Tergugat I s/d T-IV melakukan Verset, Banding dan Kasasi.

Terhadap gugatan tersebut, pada saat penelitian ini dilaksanakan perkaranya sedang dalam proses pemeriksaan Persidangan di PN Jakarta Selatan.

## BAB V

### PENUTUP

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Prosedur dan mekanisme pelaksanaan tukar-menukar HP 09/ Ungasan apabila diperhatikan Surat Menkeu No. 350/KMK.03/1994, masih dalam tahap Pra Ruilslag Status tanah HP.09/Ungasan dari Aspek Keperdataan adalah syah hukum dan merupakan menuju Tahap Persiapan Ruilslag;
2. Aset Tanah HP 09/Ungasan adalah milik T. I, mengingat setelah dijadikan objek perkara di Peradilan Umum (Perdata/Pidana) sebanyak 10 perkara sengketa kepemilikan, dinyatakan sebagai milik T. I berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 567/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 September 2006. Sedangkan prosedur penerbitan Sertifikatnya sah dan mempunyai kekuatan hukum berdasarkan putusan MA RI Nomor Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 08/PK/TUN/2005 tanggal 28 Desember 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 32.K/TUN/2000 jo. Nomor 132/G.TUN/1999/PT.TUN.SBY jo. Nomor 65/G.TUN/1999/PTUN.Dps. Sebagai dasar pertimbangannya adalah:
  - a. Atas 1 (satu) bidang tanah obyek perkara diakui oleh 5 (lima) pihak dengan alas hak yang berbeda, yaitu: BPN dengan dasar Sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan yang berasal dari Tanah Negara, I Ketut Beter dengan dasar Pipil No. 569 Persil 92, 92 a dan 92 b, I Wayan Tama, dkk. Dengan berdasarkan tanda pendaftaran sementara tanah milik Indonesia (Pipil) Persil 40 seluas 15,760 Ha dan Persil 40 seluas 8 Ha dan berubah lagi selaku pemilik berdasarkan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Pipil) No. Buku Penetapan Huruf C 34 Desa Ungasan 128 Persil 40 luas 6.390 Ha tanggal 21 Maret 1973 dan Surat Ketetapan Iuran



Pembangunan Daerah (Pipil) No. Buku Penetapan Huruf C 34 Desa Ungasan 128 Persil 40 luas 6.120 Ha tanggal 21 Maret 1973, dan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Pipil) No. Buku Penetapan Huruf C 34 Desa Ungasan 128 Persil 40 luas 3.250 Ha tanggal 21 Maret 1973 dan Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Pipil) No. Buku Penetapan Huruf C 34 Desa Ungasan 128 Persil 40 luas 8.0 Ha tanggal 21 Maret 1973. Sedangkan Sdr. I Nengah Mintir, dkk. Dengan dasar sebagai Penggarap diatas tanah Negara dan I Wayan Cumlig, dkk. Dengan dasar sebagai Penggarap di atas tanah negara.

- a) Terhadap bidang tanah tersebut terdapat 10 (sepuluh) perkara 5 (lima) telah mempunyai kekuatan hukum tetap 5 (lima) masih dalam proses atau belum mempunyai kekuatan hukum tetap oleh karena itu status tanah masih didalam obyek sengketa sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. pasal 126 ayat (3) dan (4), pasal 127 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997 terhadap bidang tanah tersebut belum dapat dilakukan proses pelaksanaan putusan lebih lanjut dan status tanah masih dalam keadaan status quo.
- b) Terhadap putusan yang sudah in kracht (berkekuatan hukum tetap), ternyata dalam pertimbangan hukum serta amar putusannya saling bertentangan dan bertolak belakang, yaitu: a. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 08/PK/TUN/2005 tanggal 28 Desember 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 32.K/TUN/2000 jo. Nomor 132/TUN/1999/PT.TUN.SBY jo. Nomor 65/G/1999/PTUN.Dps, dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 567/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 September 2006 menyatakan Status Tanah obyek sengketa adalah berasal dari Tanah Negara sehingga surat keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali tanggal 25 Oktober 1991 Nomor: SK. 87/HP/BPN/I/Bd/1991; b. Sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan atas nama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali adalah sah dan mempunyai kekuatan berlaku, sedangkan dalam Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 61.PK/Pdt/2004 tanggal 23 November 2005 jo. Putusan Kasasi MARI nomor 2291K/Pdt/2002 tanggal 6 Februari 2003 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 177/Pdt/2001/PT.DPS. tanggal 2 Oktober 2001 Jo. Putusan Pengadilan Negeri

Denpasar No. 83/Pdt/G/2000/PN.Dps. tanggal 13 Desember 2000 menyatakan status tanah obyek sengketa berasal dari tanah milik adat I Sipeng yang diwarisi oleh I Wayan Tama, dkk; c. Dengan adanya putusan yang saling bertentangan dan berdiri sendiri-sendiri dari lembaga peradilan yang berbeda, maka putusan-putusan yang sudah in kracht tersebut menjadi tidak dapat dilaksanakan, kecuali terdapat putusan yang membatalkan putusan-putusan lainnya.

- c) Surat Pernyataan Penyakap/Penggarap tanggal 17 November 1999 yang dijadikan Novum oleh I Wayan Tama dalam Perkara Peninjauan Kembali No.61.PK/Pdt/2004, I Rebo dan I Wayan Muntir selaku penyakap dari I Sipeng adalah tidak benar karena di sisi lain Saudara I Rebo dan I Mintir menggugat BPN dengan dalil sebagai penggarap tanah negara (bukan tanah milik adat I Sipeng). Selain itu ternyata I Wayan Muntir maupun I Rebo dapat membubuhkan tanda tangan dengan tulisan (tidak buta huruf) sebagaimana terbukti dalam Surat Kuasa berperkara di Pengadilan, sedangkan dalam Surat Pernyataan Penyakap/Penggarap tanggal 17 November 1999 yang bersangkutan membubuhkan tanda tangan dengan cap jempol. Terhadap indikasi pidana ini telah dilaporkan oleh Kanwil BPN Provinsi Bali pada Polda Bali namun tidak dapat dibuktikan karena asli Surat Pernyataan Penyakap/Penggarap tanggal 17 November 1999 tidak diketemukan karena hilang/dihilangkan.
- d) Pertimbangan Hakim dalam Putusan Peninjauan Kembali No.61. PK/Pdt/2004 yang menyatakan berhaknya I Wayan Tama, dkk. Atas tanah obyek perkara, antara lain menyebutkan: a. Adanya kejanggalan dalam proses penerbitan Surat Keputusan pemberian Hak Pakai tanggal 25 Oktober 1991 dengan penerbitan sertipikat Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan tanggal 26 Oktober 1991 dan Gambar Situasi No. 7145/1991 tanggal 26 Oktober 1991 yang hanya memerlukan 1 (satu) hari dengan pertimbangan tidak mungkin melakukan pengukuran tanah seluas 230.450 m<sup>2</sup> dalam waktu 1 (satu) hari sangatlah tidak relevan karena Gambar Situasi No. 7145/1991 merupakan kutipan dari Gambar Situasi No. 9 tahun 1991 tanggal 10 Oktober 1991, hal ini membuktikan bahwa pengukuran itu dilakukan sebelum tanggal 7 Oktober 1991 bukan tanggal 26 Oktober 1991 (sesuai Permendagri No. 5 tahun 1973 Jo. Permendagri No. 6 tahun 1972 permohonan harus dilampiri dengan Gambar Situasi); b. Adanya kejanggalan dalam proses permohonan

tersebut tidak didahului dengan pengumuman adalah sangat tidak relevan karena proses permohonan hak atas tanah negara sesuai dengan ketentuan Permendagri No. 5 tahun 1973 dan Permendagri No. 6 tahun 1972 tidak diperlukan pengumuman. Terhadap proses pensertipikatan yang memerlukan pengumuman selama 2 (dua) bulan adalah pensertipikatan melalui Konversi; c.. Pertimbangan diterimanya Novum berupa 2 (dua) buah Lontar sebagai alas hak yang luasnya masing-masing 6,39 ha (total luas 12,78 Ha) sedangkan tanah yang menjadi obyek perkara 23,5 Ha.

- e) Apabila Putusan Peninjauan Kembali No.61.PK/Pdt/2004 yang menyatakan berhaknya I Wayan Tama, dkk. Atas tanah obyek perkara akan ditindaklanjuti dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan, maka perlu dipenuhi hal-hal sebagai berikut: a. Tanah yang dimohon pendaftarannya harusnya tidak dalam sengketa; b. Selain Putusan Pengadilan harus dilampirkan pula asli bukti alas hak, in casu asli lontar, persil 40, disertai keterangan pendukung seperti Surat Pernyataan Penggarap; c. Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan yang masih tercatat sebagai aset negara harus dibatalkan terlebih dahulu; d. Persetujuan Penghapusan aset dari Departemen Keuangan berdasarkan UU No. 1 Tahun 2004. Selain tanah yang dimohon masih menjadi obyek sengketa/perkara dengan pihak dan putusan yang berbeda-beda, ternyata sampai saat ini belum ada permohonan tersebut yang disertai asli bukti alas hak dimaksud dan persetujuan penghapusan aset.
- a. Apabila Putusan Peninjauan Kembali No.61.PK/Pdt/2004 yang menyatakan berhaknya I Wayan Tama, dkk. atas tanah obyek perkara dijadikan dasar oleh yang bersangkutan sebagai satu-satunya pihak yang berhak dan mendalilkan pihak lain incasu BPN melakukan penyerobotan dan pelanggaran terhadap Pasal 227 KUHP maka hal tersebut terlalu prematur karena masih ada putusan lain yang menyatakan Hak Pakai No. 9/Desa Ungasan atas nama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Bali incasu adalah sah sebagaimana Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 08/PK/TUN/2005 tanggal 28 Desember 2005 Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 32.K/TUN/2000 jo. Nomor 132/G.TUN/1999/PT.TUN.SBY jo. Nomor 65/G.TUN/1999/PTUN.Dps, dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan 567/Pdt.G/2006/PN.Jkt.Sel. tanggal 12 September 2006.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amara Raksasataya, 1976, "Analisis Kebijakan Dalam Proses Perencanaan Pembangunan Nasional", *Administration* No. 5 dan 6 Tahun IV
- Bagian Proyek Penyelesaian Hak Tanah Daerah Transmigrasi, 1994, *Himpunan Beberapa Kebijakan Pemerintah Penunjang Kegiatan Pembangunan Pertanahan Dan Transmigrasi*, Jakarta: BPN
- Bambang Sunggono, 1994, *Hukum dan Kebijakan Publik*, Jakarta, Sinar Grafika
- Boedi Harsono, (1993), *Himpunan Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan.
- , 1994, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi Dan Pelaksanaannya)*, Jakarta, Djambatan.
- Direktur Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri, 1974, *Himpunan Peraturan Pendaftaran tanah Tahun 1960-1973*, Direktorat Pendaftaran Tanah Dirjen Agraria Departemen Dalam Negeri, Jakarta
- Frans Magnis Suseno, 2001, *Etika Politik Modern Prinsip-Prinsip Moral Dasar Kenegaraan Modern*, Jakarta, PT. Gramedia Pustaka Utama
- Harian Kedaulatan Rakyat, "Kekerasan dan Media Massa", 4 Juli 2001.
- , "Upaya Penyelesaian Tanah Taman Sri Wedari Dialog Publik, Belum Temukan Titik Urai" (23 Desember 2008).
- Harian Suara Merdeka, "Upaya Mediasi Tunggu Putusan PK", 20-12-2006.
- Husni, 2008, *Hukum Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah Dalam Konstek UUPA-UUPR-UUPLH*, Jakarta, Rajawali Pers
- Hustiati, 1990, *Agrarian Reform Di Philipina Dan Perbandingannya dengan Landreform Di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 1990
- Johnny Ibrahim, 2007, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Bayumedia Publishing
- Maria S.W. Sumardjono, 1989, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Yogyakarta, FH UGM
- , 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta, Kompas
- Masri Singarimbun, Sofian Effendi, 1989, *Metode Penelitian Survei*, Jakarta, LP3ES.
- Miharso, Valentinus, 2009, *Perjuangan Hak-Hak Sipil Di Amerika Dan*

- Implikasinya Bagi Indonesia (Membongkar Pemikiran Martin Luther King JR. Dan Malcolm X,)* Yogyakarta, Sekolah Pasca Sarjana UGM
- Mujahidin, A.M., 2007, "Studi Kritis Makna Rule Of Law Atas Negara Berdasar Hukum Di Indonesia" (Varia Peradilan Nomor 261 Agustus 2007)
- Peter Mahmud Marzuki, 2007, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenata Media Group.
- Purnadi Purbocaraka, Soerjono Soekanto, 1993, *Perihal Kaidah Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Satjipto Rahardjo, 1991, *Ilmu Hukum*, Bandung, Alumni
- Sarjita, 2008, "Manajemen Konflik Pada Penyediaan Tanah Untuk Keperluan Di Bidang Pertambangan" (Makalah Disampaikan pada Workshop Penyediaan Tanah Di Lingkungan Pertambangan), Yogyakarta, Hotel Melia Purosani: 5-8 Agustus 2008 (Tidak dipublikasikan).
- , 2008, "Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Era Otonomi Daerah (Makalah Disampaikan pada Workshop Penguatan SDM Pemkab Sleman", 11 November 2008, Bappeda Sleman (Tidak Dipublikasikan).
- Sarjita, Petric Adlay, A. K. Ekel., 2003, "Prosedur Pelaksanaan Ruilslag Barang Milik/Kekayaan Negara dan Pemerintah Daerah (Studi Kasus Pelaksanaan Ruilslag Tanah dan Bangunan Gudang Bulog Kelapa Gading Jakarta Utara)", PPPM STPN Yogyakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 1985, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty.
- Wojowasito, 1999, *Kamus Umum Belanda-Indonesia*, PT. Ichtiar Baru, Van Hoeve, Jakarta.
- Yustisi. Com, "Banyak Sengketa Tanah Bermunculan di Bali", 2 Agustus 2010.

